



**ЛЛ·КОНСАЛТ**  
оценка всех видов имущества



# ОТЧЕТ 8471/0325

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

Дата оценки:  
05 марта 2025 г.

Дата составления отчета:  
05 марта 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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку №1 от 11 февраля 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 марта 2025 г. составила без учета НДС<sup>1</sup>: 229 342 580 (Двести двадцать девять миллионов триста сорок две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей**

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  
ООО «ЛЛ-Консалт»  
Оценщик  
Дата составления отчета



Лазарев П. Ю.

Леонов С. В.  
05 марта 2025 г.

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

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

Отчет: 8471/0325

**Таблица 1. Справедливая стоимость объекта оценки**

| № п/п             | Наименование, адрес  | Итоговая справедливая стоимость, руб. |                    |
|-------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
|                   |  | с учетом НДС                          | без учета НДС      |
| Недвижимость      |  |                                       |                    |
| 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                            | 193 683 000                           | 161 402 500        |
| 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 | 16 844 520                            | 14 037 100         |
| 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                              | 16 563 000                            | 13 802 500         |
| 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  | 36 892 000                            | 36 892 000         |
| 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                                | 3 208 480                             | 3 208 480          |
| <b>Итого:</b>     |  | <b>267 191 000</b>                    | <b>229 342 580</b> |

Оценщик

Дата составления отчета

Леонов С. В.

05 марта 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>                         | <b>12</b> |
| <b>7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА .....</b>                  | <b>12</b> |
| <b>8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>                       | <b>13</b> |
| <b>10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....</b>                   | <b>14</b> |
| <b>11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>   | <b>15</b> |
| 13.1 Работа с информацией в процессе оценки .....  | 15        |
| 13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... | 15        |
| 13.3 Осмотр объекта оценки.....  | 15        |
| 13.4 Прочие источники информации .....   | 16        |
| <b>14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>16</b> |
| 14.1 Имущественные права .....   | 16        |
| 14.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....  | 16        |
| 14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....   | 17        |
| 14.4 Износ, устаревания объекта оценки .....   | 23        |
| 14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....  | 24        |
| 14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....  | 24        |
| 14.7 Описание местоположения .....   | 24        |
| <b>15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                 | <b>32</b> |
| 16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....              | 32        |
| 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         |
| <b>17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>   | <b>47</b>  |
| 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         |
| <b>18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>  | <b>51</b>  |
| 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..... | 67         |
| <b>19. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>   | <b>71</b>  |
| 19.1 Описание методики оценки.....   | 71         |
| 19.2 Определение арендных платежей.....  | 71         |
| 19.3 Определение чистого операционного дохода.....   | 83         |
| 19.4 Определение ставки капитализации .....  | 86         |
| 19.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу .....   | 88         |
| <b>20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>                         | <b>89</b>  |
| 20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....                                      | 89         |
| 20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....                 | 90         |
| 20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки .....  | 92         |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>96</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>103</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                   | <b>136</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....</b>   | <b>243</b> |

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Дата составления отчета | 05 марта 2025 г. |
| Порядковый номер отчета | 8471/0325        |

## 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Основание для проведения оценки | Задание на оценку №1 от 11 февраля 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

- 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).
- 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».
- 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.
- Вид стоимости объекта оценки:** справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Предпосылки стоимости объекта оценки:**
  - ✓ предполагается сделка с объектом оценки;

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

Отчет: 8471/0325

- ✓ 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» марта 2025 года.
  8. **Срок проведения оценки:** с даты подписания настоящего Задания до «05» марта 2025 года включительно.
  9. **Сумма вознаграждения за проведение оценки:** –
  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 №202/2024/СП134/765 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 28 мая 2024 г. Страхователь: ООО «ЛЛ-Консалт». Страховая сумма – 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей. Период страхования: с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
  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 №166/2024/СП134/765 от 27.04.2024г. сроком до 31.05.2025г.), 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 2025 г., 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 СПАО «Ингосстрах» Полис № 433-061222/24 от 30.04.2024г., период страхования с «12» мая 2024 г. по «11» мая 2025 г., страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.**

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

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

**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

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

**Отчет:** 8471/0325

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.
  - ✓ 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.
  - ✓ 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.
  - ✓ 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.<br>Оценка недвижимости – №040346-1 от 02.07.2024 г.<br>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<br>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 № 433-061222/24 от 30 апреля 2024 года обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Леонов Сергей Викторович. Страховщик – ПАО «Ингосстрах». Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 12.05.2024 г. по 11.05.2025 г.                                    |
| Членство в саморегулируемых организациях оценщиков            | Саморегулируемая организация 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                            | 190000, 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   |

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

Отчет: 8471/0325

## 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   | №202/2024/СП134/765 от 28.05.2024 г.  |
| Страховщик  | ООО «Росгосстрах»   |
| Страховая сумма   | 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей  |
| Период страхования  | с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 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

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

Отчет: 8471/0325

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. Технические паспорта (3 шт.);
9. Фотоматериалы;
10. 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   | Документы, подтверждающие право                          | Ограничения (обременения) прав   |
|--------------|---|--|----------------------------------|
| Недвижимость |   |  |                                  |
| 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 | Выписка из ЕГРН от 29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-24851255 | Аренда, Доверительное управление |

| № п/п             | Наименование, адрес  | Документы, подтверждающие право                          | Ограничения (обременения) прав   |
|-------------------|--|--|--|
| 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<br>Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30 | Выписка из ЕГРН от 29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-24857750 | Доверительное управление   |
| 3                 | Нежилое помещение. Назначение: нежилое. Площадь: общая 206,5 кв. м., Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1<br>Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 72-72а, пом. I. Кадастровый номер: 39:15:121543:287                              | Выписка из ЕГРН от 29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-24858794 | 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. Кадастровый номер: 39:15:132320:5  | Выписка из ЕГРН от 29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-24877400 | Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости |
| 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                                  | Выписка из ЕГРН от 29.01.2025г. № КУВИ-001/2025-24878326 | 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.                              | 110 786 936,87   | 9 597 826,48   | 1 412 194,04  |                   | 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               |

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

Отчет: 8471/0325

| 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 | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | Яндекс.Карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> ) |
| Расположение относительно первой линии |               | Первая линия  | Первая линия                                 | Первая линия  | Яндекс.Карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> ) |

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 Задание 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 несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий 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](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 используются 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.

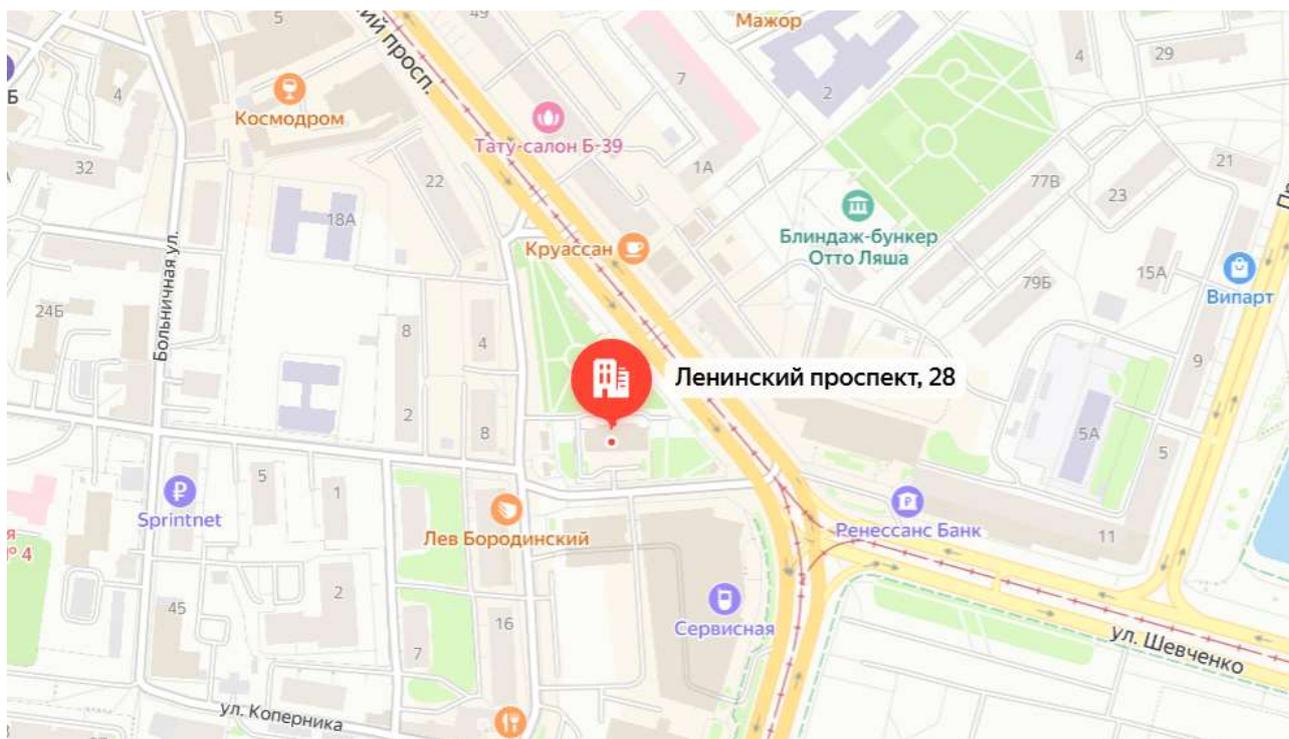
## Характеристики местоположения

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        |

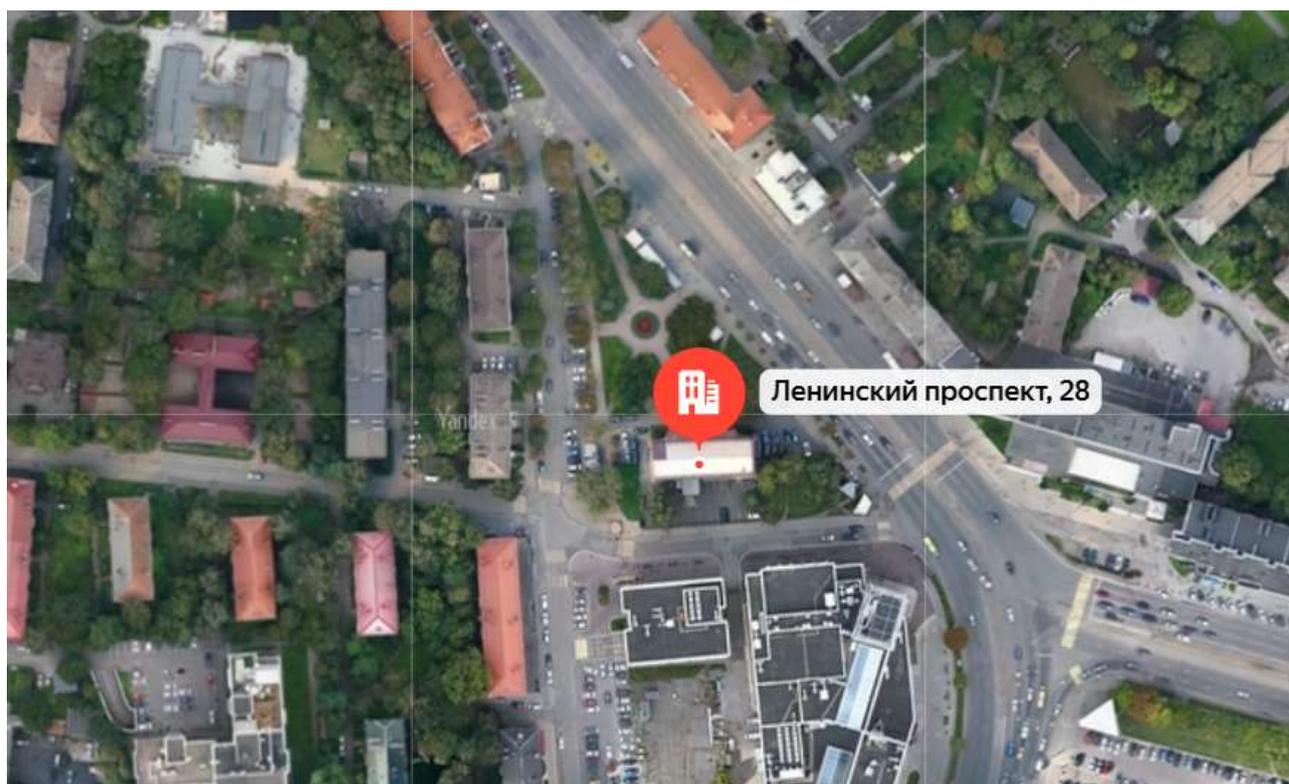


**Карта 2. Местоположение объекта оценки по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28 на карте г. Калининград (крупный масштаб)**



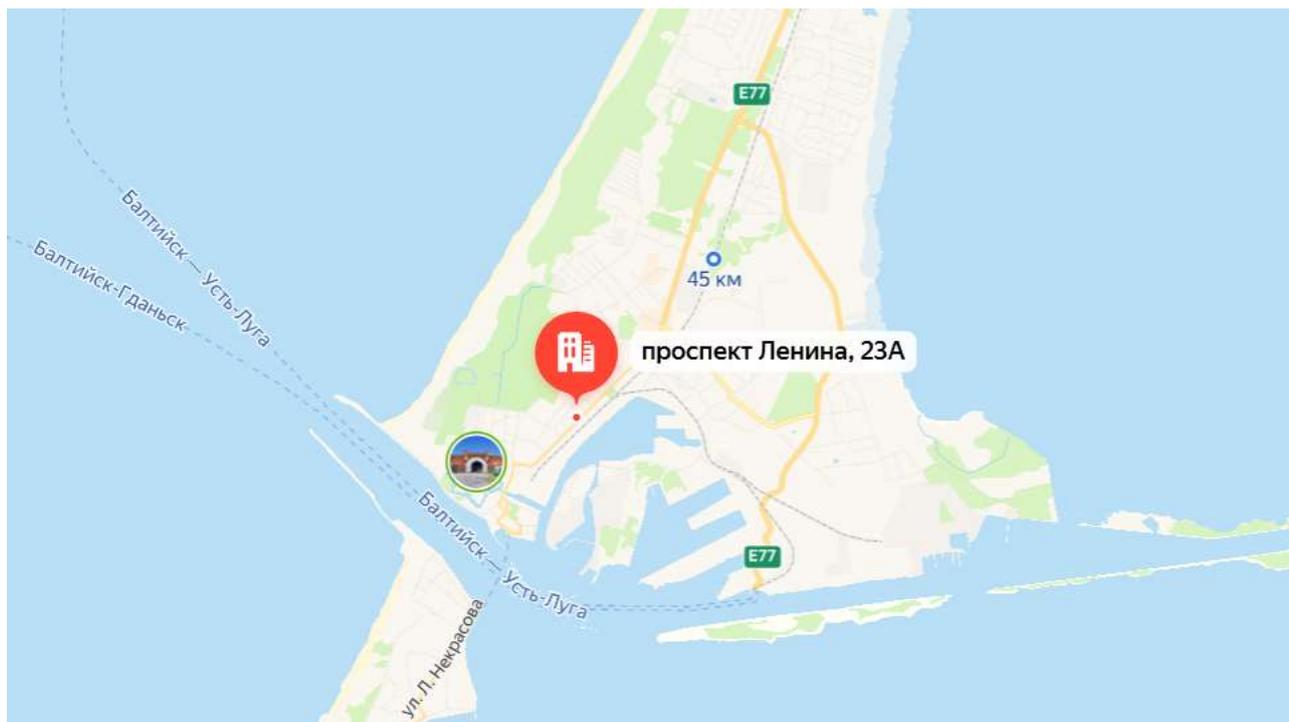
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

**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)**



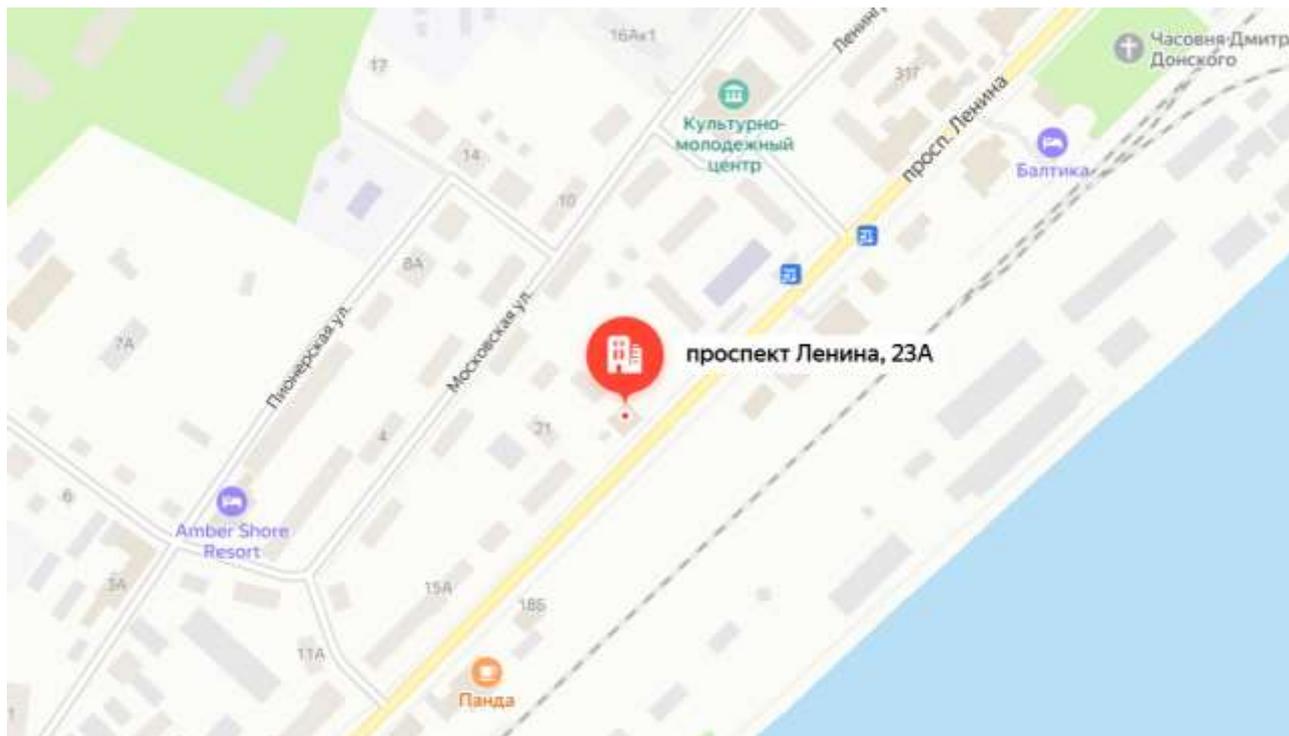
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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)



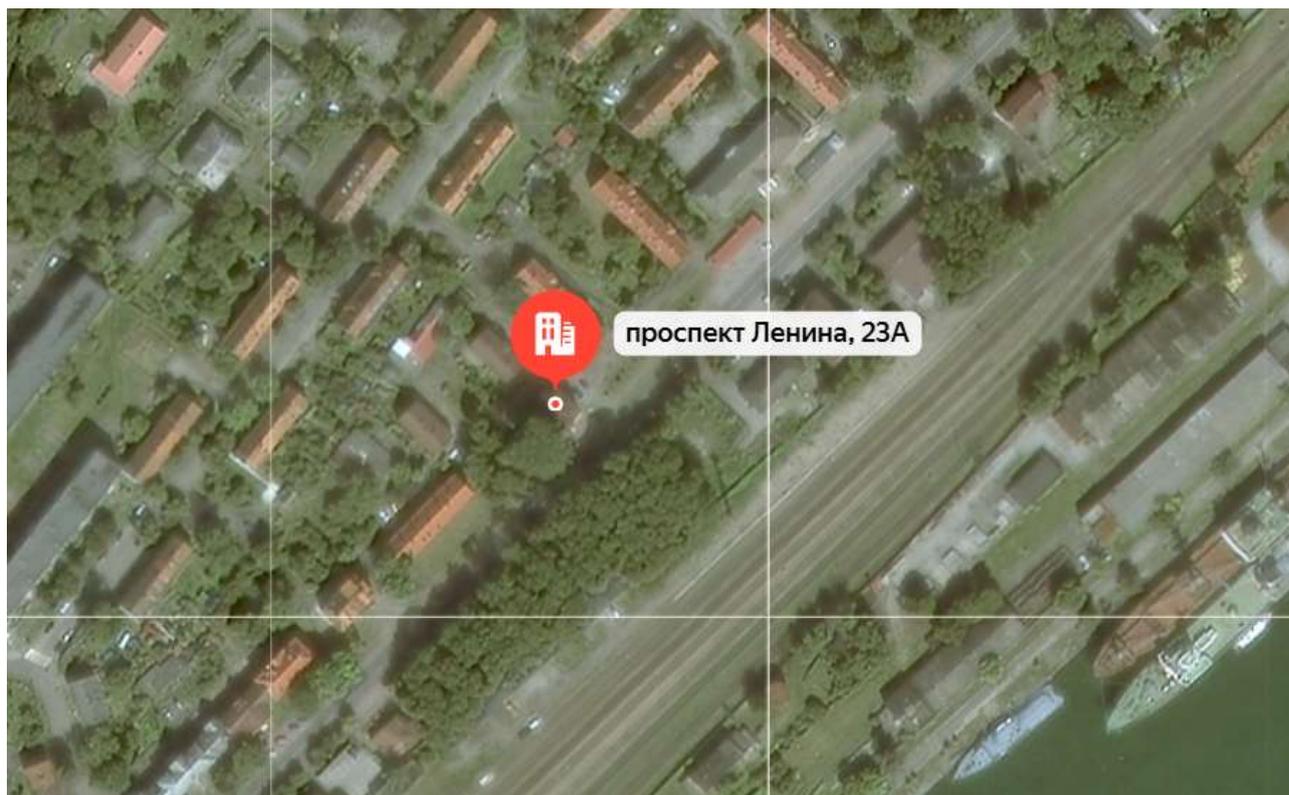
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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)



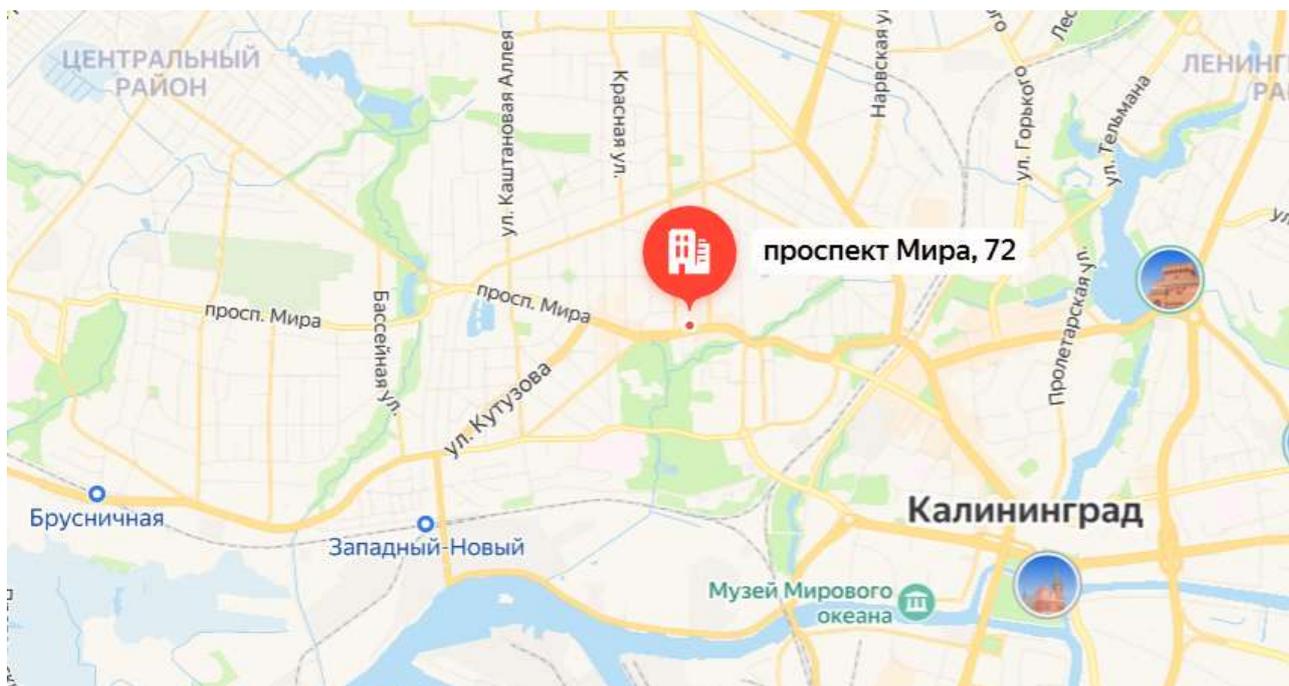
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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)



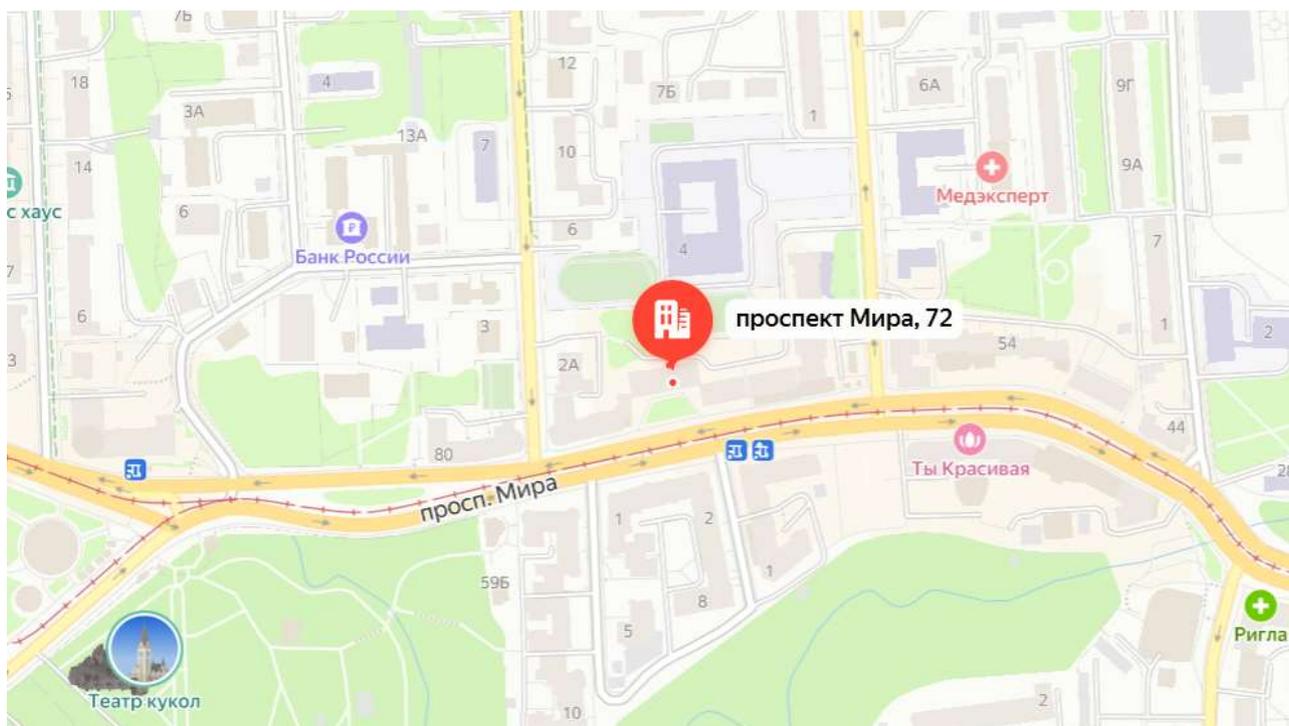
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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/>

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

Отчет: 8471/0325

### **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

#### Прогноз социально-экономического положения РФ по состоянию на февраль 2025 г.<sup>2</sup>

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

**Инфляция:** Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

**Ключевая ставка:** Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

**ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

**Уровень безработицы:** Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

**Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

**Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.

**Экспорт товаров и услуг:** Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

<sup>2</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

**Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

**Курс USD/RUB:** Прогноз пересмотрен вверх на всем прогнозном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

**Цена на нефть марки Brent:** Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

**Рисунок 1. Показатели февраль 2025 г.**

|   | 2021<br>(факт)             | 2022<br>(факт)       | 2023<br>(факт)  | 2024<br>(факт/<br>оценка***) | 2025             | 2026             | 2027             |
|---|----------------------------|----------------------|---|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| ИПЦ<br>(в % дек. к дек. пред. года)   | 8,4                        | 11,9                 | 7,4   | 9,5                          | 6,8<br>(6,0)     | 4,6<br>(4,5)     | 4,0<br>(4,0)     |
| ИПЦ<br>(% к пред. году, в среднем за год)                                     | 6,7                        | 13,8                 | 5,9   | 8,5                          | 9,2<br>(8,2)     | 5,4<br>(5,0)     | 4,3<br>(4,2)     |
| Ключевая ставка<br>(в % годовых, в среднем за год, с учетом<br>выходных дней) | 5,7                        | 10,6                 | 9,9   | 17,5                         | 20,5<br>(21,3)   | 15,0<br>(14,6)   | 10,4<br>(10,4)   |
| ВВП<br>(%, г/г)   | 5,9                        | -1,2                 | 3,6   | 3,9<br>(3,8)                 | 1,6<br>(1,5)     | 1,7<br>(1,7)     | 2,0<br>(1,9)     |
| Уровень безработицы<br>(%, дек., без исключения сезонности)                   | 4,3                        | 3,6                  | 3,0   | 2,4<br>(2,4)                 | 2,6<br>(2,6)     | 2,7<br>(2,8)     | 2,9<br>(3,0)     |
| Номинальная заработная плата<br>(%, г/г)                                      | 11,5                       | 14,1                 | 14,6  | 17,6<br>(17,5)               | 12,5<br>(11,6)   | 8,0<br>(7,6)     | 7,1<br>(7,1)     |
| Баланс консолидированного бюджета<br>(% ВВП за соответствующий год)           | 0,8                        | -1,4                 | -2,3  | -1,7<br>(-1,7)               | -1,2<br>(-1,1)   | -1,0<br>(-1,0)   | -1,0<br>(-1,0)   |
| Экспорт товаров и услуг<br>(млрд долл. США в год)                             | 550                        | 641                  | 466   | 460                          | 458<br>(475)     | 463<br>(480)     | 472<br>(482)     |
| Импорт товаров и услуг<br>(млрд долл. США в год)                              | 377                        | 347                  | 379   | 375                          | 380<br>(382)     | 390<br>(395)     | 399<br>(401)     |
| Курс USD/RUB<br>(руб. за долл., в среднем за год)                             | 73,6                       | 67,5                 | 84,7  | 92,4                         | 104,7<br>(102,0) | 108,8<br>(104,0) | 110,4<br>(106,6) |
| Цена на нефть марки Brent<br>(долл. США за баррель, в среднем за год)         | 71                         | 99                   | 82  | 80                           | 75<br>(75)       | 75<br>(75)       | 72<br>(72)       |
| Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:                        |                            |                      |   |                              |                  |                  |                  |
| ВВП<br>(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)                                  | 100,0                      | 98,8                 | 102,4   | 106,3<br>(106,2)             | 108,0<br>(107,8) | 109,8<br>(109,8) | 111,9<br>(111,7) |
| Реальная заработная плата**<br>(%, г/г)                                       | 4,5                        | 0,3                  | 8,2   | 8,4<br>(8,4)                 | 3,3<br>(3,1)     | 2,5<br>(2,7)     | 2,5<br>(2,9)     |
| Реальная заработная плата<br>(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)            | 100,0                      | 100,3                | 108,5   | 117,7<br>(117,6)             | 121,3<br>(121,3) | 124,3<br>(124,7) | 127,4<br>(128,3) |
| Торговый баланс<br>(млрд долл. США в год)                                     | 173                        | 293                  | 86  | 85                           | 77<br>(90)       | 75<br>(94)       | 73<br>(90)       |
| Нейтральная<br>ключевая ставка<br>(% годовых)                                 | Медиана                    | 8,0<br>(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<br>10-90% | 7,0-9,0<br>(6,4-9,0) |   |                              |                  |                  |                  |
| Долгосрочный<br>рост ВВП<br>(%, г/г)  | Медиана                    | 1,9<br>(1,8)         | Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.  |                              |                  |                  |                  |
|   | Центр. тенденция<br>10-90% | 1,2-2,3<br>(1,2-2,3) |   |                              |                  |                  |                  |

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

Отчет: 8471/0325

\* В скобках — результаты опроса в декабре 2024 года.

\*\* В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

\*\*\* Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 31 января – 4 февраля 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 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%2012\\_24d.pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2012_24d.pdf)

### Социально-экономическое положение Калининградской области в 2024 году

Промышленное производство. Индекс промышленного производства<sup>1</sup> в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 106,8%, в 2024 году по сравнению с 2023 годом – 103,5%.

Добыча полезных ископаемых. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 89,3%, в 2024 году по сравнению с 2023 годом – 97,8%.

Обрабатывающие производства. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 108,3%, в 2024 году по сравнению с 2023 годом – 103,9%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 100,4%, в 2024 году по сравнению с 2023 годом – 106,5%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2024 года по сравнению с декабрем 2023 года составил 113,2%, в 2024 году по сравнению с 2023 годом – 98,1%.

Сельское хозяйство. На конец декабря 2024 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 152,1 тыс. голов (на 3,5% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 74,5 тыс. голов (100,0%), овец и коз – 62,7 тыс. голов (на 7,9% меньше), свиней – 356,2 тыс. голов (на 3,5% больше), птицы – 3573,1 тыс. голов (на 15,2% больше). В 2024 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено: скота и птицы на убой (в живом весе) 139,8 тыс. тонн, молока – 241,9 тыс. тонн, яиц – 318,7 млн штук. Удельный вес хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей в общем объеме производства скота и птицы на убой (в живом весе) составил 6,5%, молока – 29,1%. В сельскохозяйственных организациях в 2024 году по сравнению с прошлым годом производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 9,7%, производство молока – на 5,7%. Надои молока на 1 корову в крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в 2024 году составили 10348 килограммов, что на 519 килограммов (5,3%) больше, чем в 2023 году, яйценоскость кур-несушек – 321 яйцо против 318 яиц год назад.

Строительная деятельность Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2024 году составил 141,7 млрд рублей, или 103,1% в сопоставимых ценах к предыдущему году. На конец декабря 2024 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов

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

Отчет: 8471/0325

малого предпринимательства) в последующие периоды составил 11285,3 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец декабря составила 1,7 месяца.

Транспорт. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в 2024 году составил 3028,7 тыс. тонн и увеличился по сравнению с 2023 годом на 5,4%, грузооборот – 744,0 млн т-км и увеличился на 8,0%.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в 2024 году составил, по оценке, 341,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 110,7% к 2023 году, в декабре 2024 года – 34,8 млрд рублей и по сравнению с декабрем 2023 года – 112,1%, ноябрем 2024 года – 117,1%. В 2024 году оборот розничной торговли на 99,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,7% (в 2023 году – соответственно 99,1% и 0,9%).

В 2024 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,4%, непродовольственных товаров – 53,6% (в 2023 году – 47,7% и 52,3% соответственно).

Рынок платных услуг населению. В 2024 году, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 116,7 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к 2023 году.

В 2024 году в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные (21,6%), транспортные услуги (18,1%), бытовые (13,4%) и медицинские услуги (9,7%). Их доля составила 62,8% от общего объема платных услуг. В структуре объема бытовых услуг наибольший объем (76,3%) приходился на четыре вида услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования (33,6%); ремонт и строительство жилья и других построек (27,8%); парикмахерские и косметические услуги (11,1%); ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий (3,8%).

Оптовая торговля. Общий объем оборота оптовой торговли в 2024 году составил 468,7 млрд рублей, или 121,9% (в сопоставимых ценах) к 2023 году, в декабре 2024 года к ноябрю 2024 года – 114,0%, декабрю 2023 года – 128,1%. В 2024 году 87,4% объема продаж на оптовом рынке приходилось на долю организаций оптовой торговли, оборот которых составил 409,8 млрд рублей, или 125,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году.

Характеристика хозяйствующих субъектов. На 1 января 2025 года число учтенных в территориальном разделе Статистического регистра (Статрегистра) хозяйствующих субъектов (организаций, их филиалов) по Калининградской области уменьшилось по сравнению с 1 января 2024 года на 136 единиц и составило 32,8 тыс. единиц. На 1 января 2025 года из 32826 предприятий и организаций, учтенных в территориальном разделе Статрегистра хозяйствующих субъектов по Калининградской области, 32434 являются юридическими лицами, 392 – филиалами, представительствами и другими организациями без прав юридического лица. По данным налоговых органов, осуществляющих процедуру государственной регистрации (перерегистрации), 32741 хозяйствующий субъект получили свидетельства на право осуществления деятельности на территории Калининградской области. На основании сведений, поступающих из Управления Федеральной налоговой службы по Калининградской области, Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области проводится работа по ведению в Статрегистре базы данных «Индивидуальные предприниматели». По состоянию на 1 января 2025 года в региональной базе данных учтено 35868 индивидуальных предпринимателей, прошедших в налоговых органах регистрацию (перерегистрацию).

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

|   | Декабрь 2024, млн рублей | В % к              |                   | 2024, млн рублей | 2024 в % к 2023    |
|---|--------------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|   |                          | декабрю 2023       | ноябрю 2024       |                  |                    |
| Индекс промышленного производства   | x                        | 106,8              | 157,3             | x                | 103,5              |
| добыча полезных ископаемых  | x                        | 89,3               | 101,4             | x                | 97,8               |
| обрабатывающие производства   | x                        | 108,3              | 167,2             | x                | 103,9              |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха  | x                        | 100,4              | 128,8             | x                | 106,5              |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                            | x                        | 113,2              | 103,1             | x                | 98,1               |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1</sup> : |                          |                    |                   |                  |                    |
| добыча полезных ископаемых  | 1494,5                   | 141,5              | 84,3              | 24806,8          | 130,6              |
| обрабатывающие производства   | 56463,0                  | 121,0              | 113,7             | 541746,0         | 117,6              |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха  | 7547,5                   | 101,8              | 117,1             | 65393,9          | 102,2              |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                            | 855,0                    | 133,3              | 103,8             | 8979,6           | 108,1              |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»   | 17004,6                  | 56,1               | 121,5             | 141697,8         | 103,1              |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м   | 177,9                    | 118,4              | 160,7             | 1220,6           | 100,3              |
| Оборот розничной торговли   | 34794,3                  | 112,1              | 117,1             | 341342,3         | 110,7              |
| Оборот общественного питания  | 2742,3                   | 100,2              | 106,2             | 29602,6          | 101,6              |
| Объем платных услуг населению   | 10627,4                  | 105,9              | 107,0             | 116678,6         | 107,2              |
| Индекс потребительских цен  | x                        | 110,3              | 101,7             | x                | 109,6              |
| Индекс цен производителей промышленных товаров  | x                        | 108,4              | 101,2             | x                | 106,2              |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за ноябрь, январь-ноябрь 2024)  |                          |                    |                   |                  |                    |
| номинальная, рублей   | 66831,1                  | 115,9 <sup>2</sup> | 98,5 <sup>3</sup> | 63328,9          | 117,7 <sup>4</sup> |
| реальная  | x                        | 105,7 <sup>2</sup> | 97,3 <sup>3</sup> | x                | 107,5 <sup>4</sup> |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>5</sup>                                       | 1,6                      | 61,0               | 104,1             | x                | x                  |

<sup>1</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.  
<sup>2</sup> Ноябрь 2024 в % к ноябрю 2023.  
<sup>3</sup> Ноябрь 2024 в % к октябрю 2024.  
<sup>4</sup> Январь-ноябрь 2024 в % к январю-ноябрю 2023.  
<sup>5</sup> По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

 Источник: [https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%20212\\_24d.pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%20212_24d.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:**

- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-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 ноябрь 2024 - декабрь 2024<sup>3</sup>

### Продажа

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 76 600 руб. за 1 кв.м, от 76 600 до 110 100 руб. за 1 кв.м и свыше 110 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Калининграда в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

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

| Категория  | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|------------|---------|---------------|---------|---------|---------------|----------|
| Торговые   | 51 700  | 94 100        | 126 500 | 135 600 | 156 100       | 292 700  |
| Офисные    | 58 700  | 76 800        | 100 500 | 107 400 | 127 700       | 196 300  |
| ПСН        | 33 500  | 77 400        | 110 600 | 120 500 | 154 300       | 269 600  |
| Пром/склад | 15 300  | 26 400        | 40 200  | 44 300  | 57 800        | 90 400   |

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 51 700 до 292 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 126 500 руб., а среднее 135 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 58 700 руб. до 196 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 100 500 руб., среднее значение предложений 107 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 33 500 руб. до 269 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 110 600 руб., а среднее значение находится на уровне 120 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 15 300 руб., максимальной 90 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 40 200 руб., а средняя цена предложения 44 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Московском районе, медиана составила 134 200 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Ленинградском районе, медиана цен находится на уровне 125 000 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 составила 109 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 87 400 руб./кв.м с учетом НДС.

<sup>3</sup> <https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.12/>

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 Центральном районе, медиана находится на уровне 95 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Из-за недостаточного количества публикаций о продаже помещений производственно-складского назначения Калининграда доступна информация только о Московском районе, медианная цена предложения составила 40 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 120 000 до 128 500 руб./кв.м, с усредненным значением 123 628 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 98 300 до 105 400 руб./кв.м, со средним уровнем 102 085 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 98 500 до 110 600 руб./кв.м, усредненное значение составило 101 585 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 31 500 до 40 200 руб./кв.м, со средней величиной 35 742 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 60 000 - 80 000 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 ноябрь 2024 - декабрь 2024 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   | 7 200   | 9 700         | 12 000  | 13 000  | 15 500        | 21 900   |
| Офисные    | 6 500   | 8 100         | 9 600   | 10 700  | 11 700        | 24 600   |
| ПСН        | 4 000   | 7 200         | 10 800  | 12 000  | 14 400        | 28 100   |
| Пром/склад | 3 200   | 4 400         | 4 500   | 4 700   | 5 100         | 6 000    |

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 7 200 до 21 900 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 12 000 руб., а среднее значение 13 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 6 500 руб. до 24 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 600 руб., среднее значение составило 10 700 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 4 000 руб. до 28 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 10 800 руб., а среднее значение составило 12 000 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 3 200 руб., максимальной 6 000 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 4 500 руб., средняя ставка аренды 4 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинградском районе, медианное значение составило 13 285 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 9 529 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинградский район, медианный уровень ставки в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 составил 10 327 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Центральном районе города, медиана ставок там составляет 9 375 руб./кв.м/год без НДС.

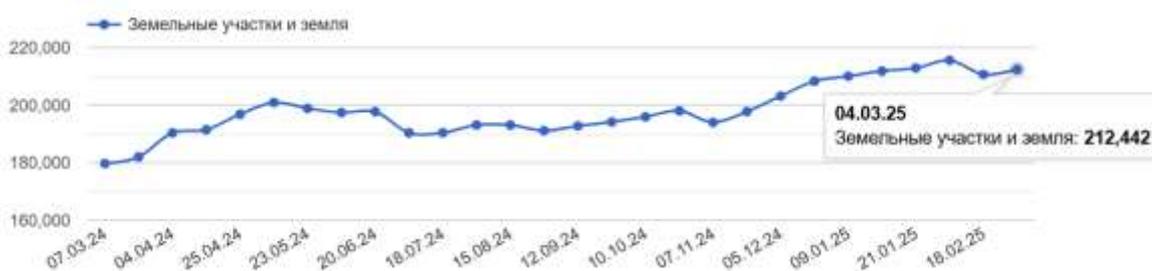
Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Центральном районе с медианной ставкой аренды 12 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 188 руб./кв.м/год без НДС.

Из-за недостаточного количества публикаций об аренде помещений производственно-складского назначения доступна для анализа информация только о Московском районе, медиана ставки аренды составила 4 488 руб./кв.м/год без НДС.

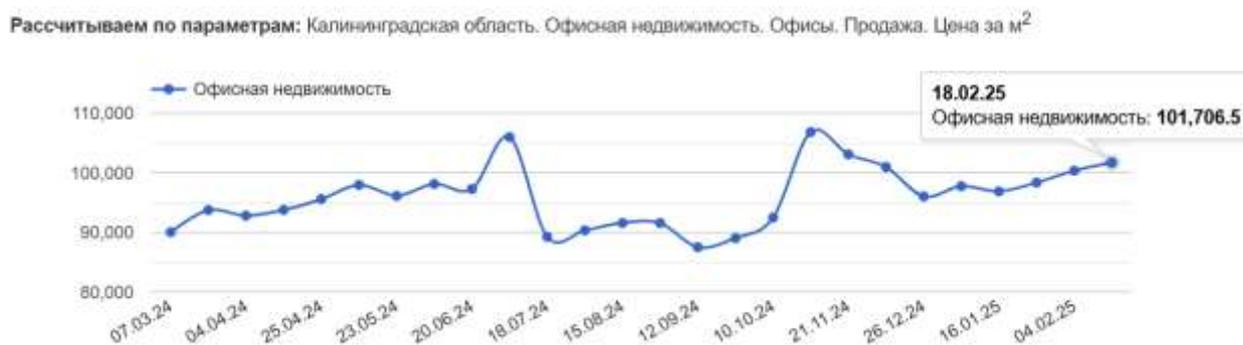
Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 10 700 до 12 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 11 657 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 8 000 до 9 600 руб./кв.м/год, со средним уровнем 8 542 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 9 000 до 10 800 руб./кв.м/год, средний уровень составил 9 385 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 2 500 до 4 500 руб./кв.м/год, со средней величиной 3 114 руб./кв.м/год.

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

Рассчитываем по параметрам: Калининградская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



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.**

| Параметр                               | Текущая стоимость | Изменение за период          | Разброс цен (на 18.02.2025)       |
|--|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Офисная недвижимость (м <sup>2</sup> ) | 1 404 руб.        | + 662 руб. За м <sup>2</sup> | 12 600 ... 499 495 руб. за объект |

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;

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

Отчет: 8471/0325

- 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 рынка, 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](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](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 ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.   | 10 – 12                         |
| Низкая                                  | Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен 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 нереконструируемого 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<sup>4</sup>**

| 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                                     | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 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. Карла Маркса, 44   |
| 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  | 1 747,00**  | 570,00  |
| 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   | 46 000 000  |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м                                   | -   | 73 484  | 97 238  | 91 586  | 80 702  |
| Налоги, не включенные в базовую цену                                   | -   | -   | -   | -   | -   |
| Источник информации  |   | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4305286919">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4305286919</a> | <a href="https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310728301/">https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310728301/</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1747_m_4223224495">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1747_m_4223224495</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_570_m_3601425635">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_570_m_3601425635</a> |

<sup>4</sup> Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

\*\* - Площадь данного аналога взята согласно уточненным данным, в результате интервьюирования представителя продавца

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

Отчет: 8471/0325

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

| 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                                     | Март 2025 г.   | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 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.<br>жилое - 78,1 кв.м.   | Офис  | Офис  |
| 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   | 204,36  | 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.   | -  | 16 999 000  | 3 200 000   | 29 000 000  |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м                                   | -  | 83 182  | 88 889  | 63 043  |
| Налоги, не включенные в базовую цену                                   | -  | -   | -   | -   |
| Источник информации  |  | <a href="https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_204.36_m_4145381794">https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_204.36_m_4145381794</a> | <a href="https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4857992845">https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4857992845</a> | <a href="https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/">https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/254135190/</a> |

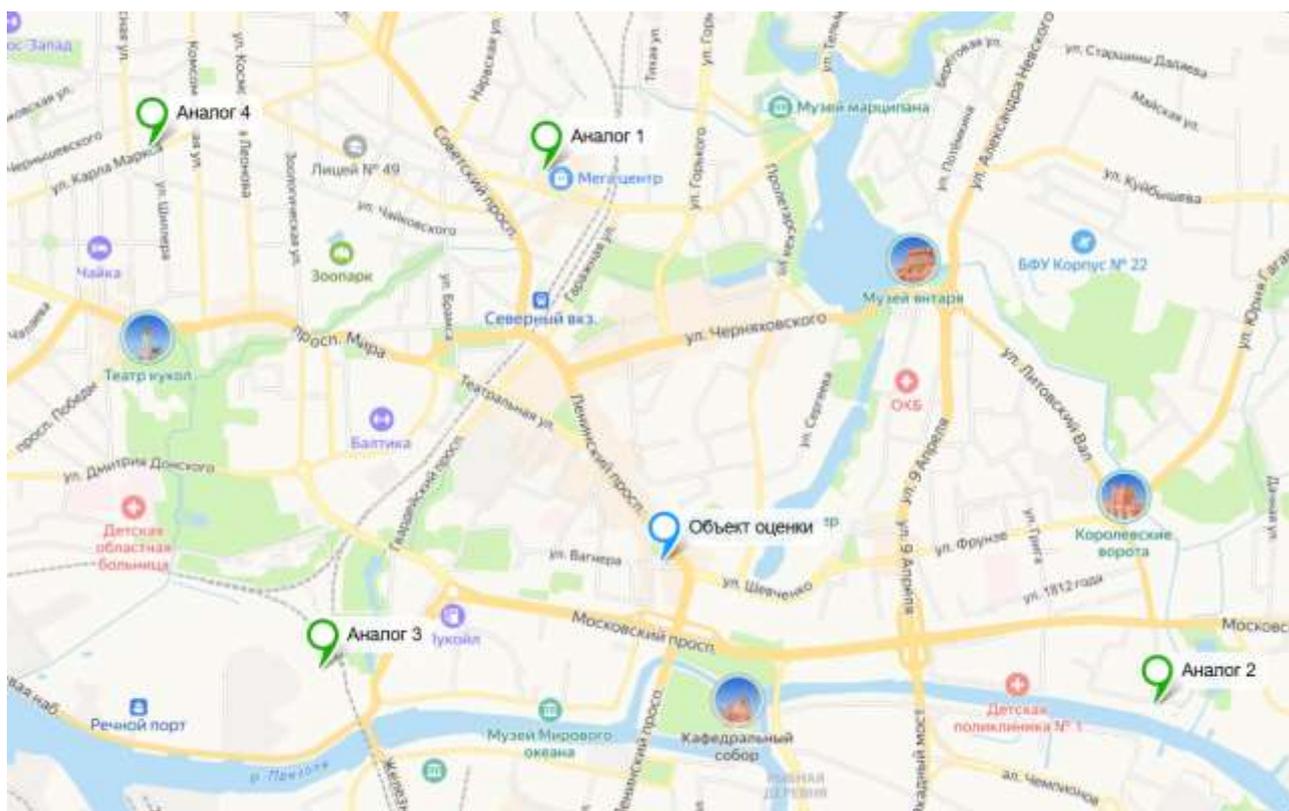
<sup>5</sup> Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

**Таблица 17. Описание аналогов и объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I<sup>6</sup>**

| 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                                     | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 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 область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чкалова, 26А   | Калининградская область, Калининград, Воздушный переулок, 1   | Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Геологическая ул., 1   | Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 5  |
| 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   | Центры административных районов города, зоны точечной застройки   |
| Расположение относительно первой линии                                 | Первая линия  | Первая линия  | внутри квартала   | Первая линия  | внутри квартала   |
| Особенности местоположения (окружения)                                 | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   | Нет   |
| Вид использования  | Офис  | Офис  | Офис  | Офис  | Офис  |
| Тип объектов   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   |
| Этаж расположения  | Этаж № 1  | Этаж 1  | Этаж 1  | Цоколь  | Цоколь  |
| Общая площадь, кв.м  | 206,50  | 240,00  | 80,00   | 100,00  | 88,00   |
| 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.   | -   | 22 000 000  | 8 320 000   | 8 950 000   | 7 700 000   |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м                                   | -   | 91 667  | 104 000   | 89 500  | 87 500  |
| Налоги, не включенные в базовую цену                                   | -   | -   | -   | -   | -   |
| Источник информации  |   | <a href="https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/">https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/</a> | <a href="https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn">https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn</a> | <a href="https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301804197/">https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301804197/</a> | <a href="https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/272324819/">https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/272324819/</a> |

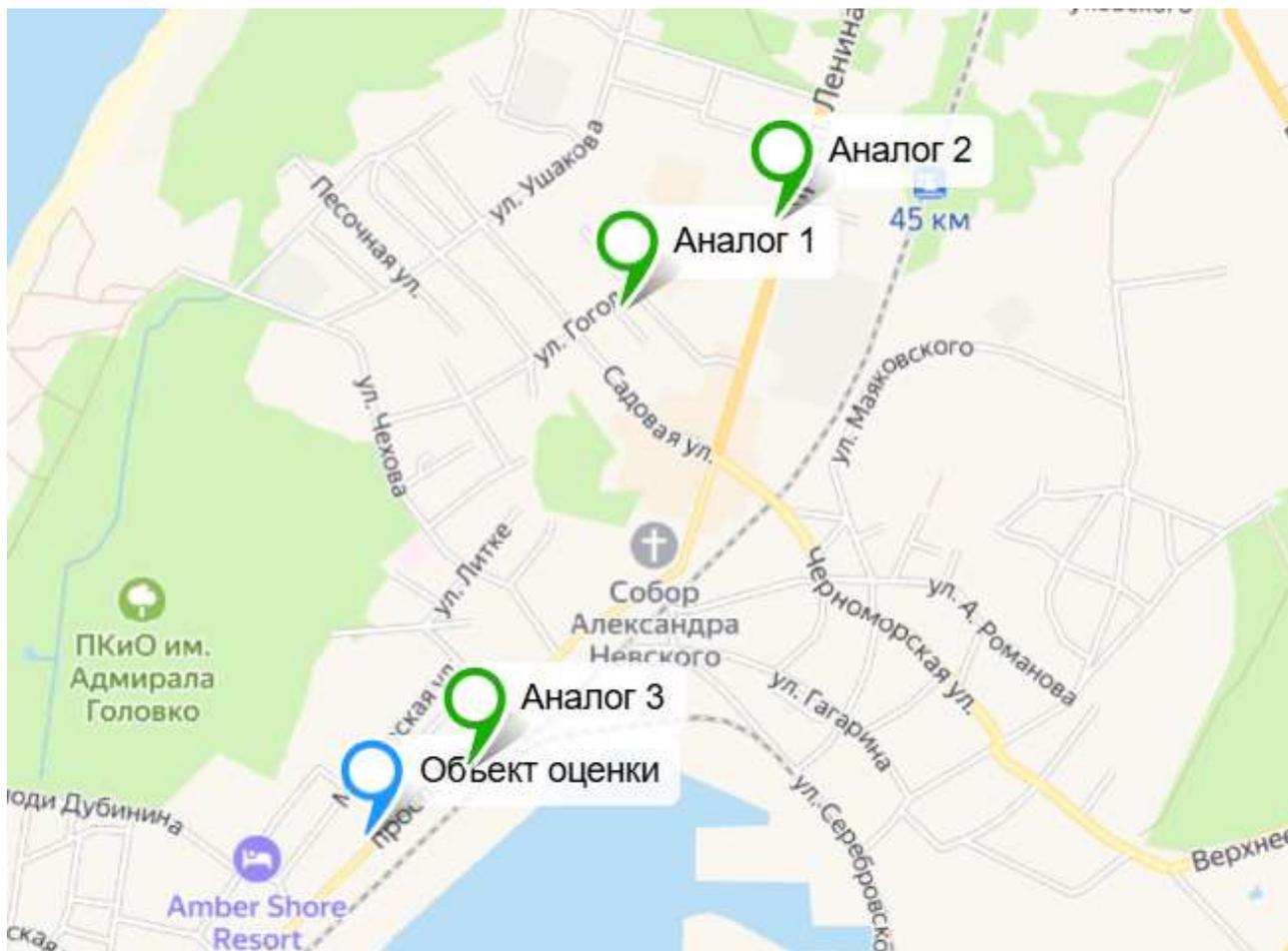
<sup>6</sup> Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

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



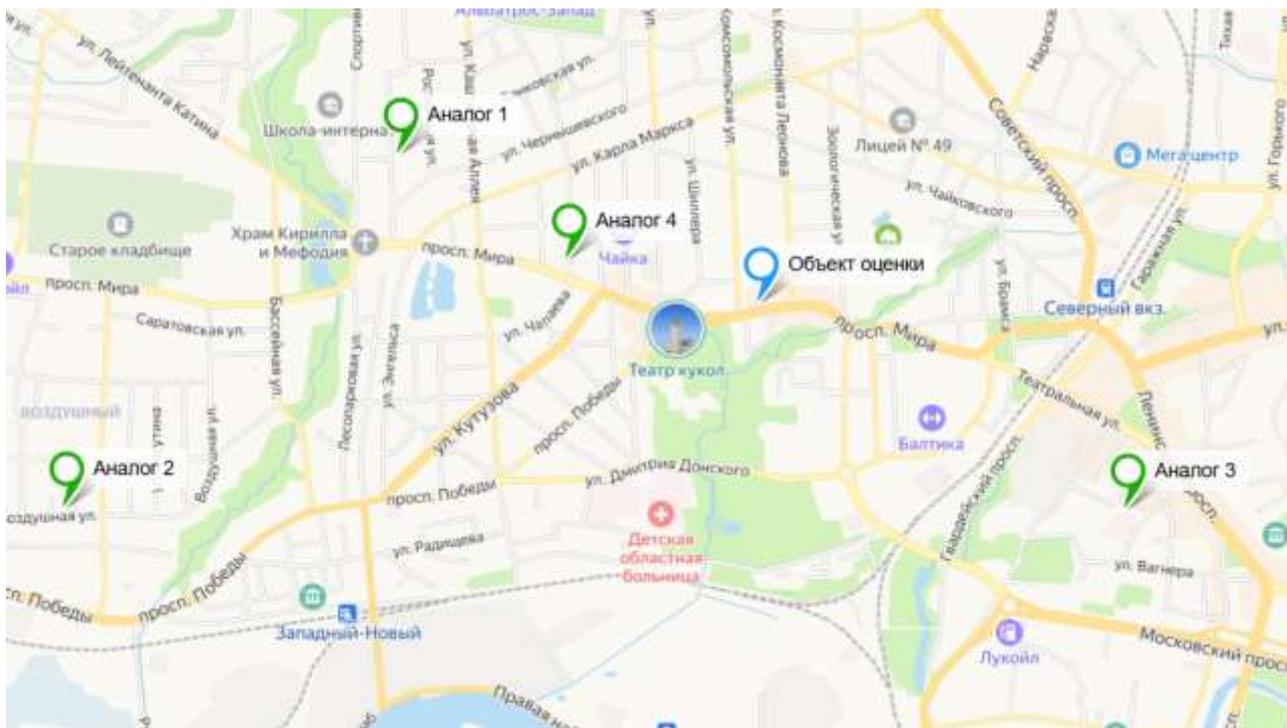
Источник: <http://maps.yandex.ru>

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 |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                  |                        |       |
| 1. Высококласные 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% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                  |                        |       |
| 1. Высококласные 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 высококласных 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**

| № | 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 <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u> |                |                 | 1,00             |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3683-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2025-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 |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| 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. Карла Маркса, 44         |
| 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  | 0,78* $((0,9+0,65)/2)$  | 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 №2, % | -   | 0,0%  | 0,0%  | 2,0%  | 0,0%  |
| <b>Итоговый размер корректировки, %</b>  | -   | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>17,7%</b>  | <b>0,0%</b>   |

\* – 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  |
|----------|---|--|---|--|--|
| Адрес    | Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I | Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. | Калининградская область, Калининград, Воздушный | Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, | Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, |

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

Отчет: 8471/0325

| Описание                                 | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|--|---|---|---|---|---|
|  |   | Чкалова, 26А  | переулок, 1   | Геологическая ул., 1  | Коммунальная ул., 5   |
| Ценовая зона                             | Центры административных районов города, зоны точечной застройки |
| Коэффициент корректировки                | 0,90  | 0,90  | 0,90  | 0,90  | 0,90  |
| Размер промежуточной корректировки №1, % | -   | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |
| Расположение относительно первой линии   | Первая линия  | Первая линия  | внутри квартала   | Первая линия  | внутри квартала   |
| Коэффициент корректировки                | 1,00  | 1,00  | 0,98  | 1,00  | 0,98  |
| Размер промежуточной корректировки №2, % |   | 0,0%  | 2,0%  | 0,0%  | 2,0%  |
| <b>Итоговый размер корректировки, %</b>  | <b>-</b>  | <b>0,0%</b>   | <b>2,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>2,0%</b>   |

## 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>

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

корректировка на (Скрыть меню) (Использование)

| 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 (отопливаемые)                         | 0.600                   | 0.800            | 0.700            |
| Складские (не отопливаемые)                      | 0.400                   | 0.750            | 0.575            |
| Складские (охлаждаемые)                          | 0.700                   | 0.900            | 0.800            |
| Складские (морозильные)                          | 0.800                   | 1.000            | 0.900            |
| Складские (отопливаемые 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., необходимо скорректировать данное различие. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1 равна -32,0% ( $1/((126,26/204,36)*1,25+(78,1/204,36)*1,825)-1$ ).

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.

## 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**

Зависимость удельной цены/арендной ставки объектов  
офисного назначения от площади для различных групп  
городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от  
площади, доверительный интервал

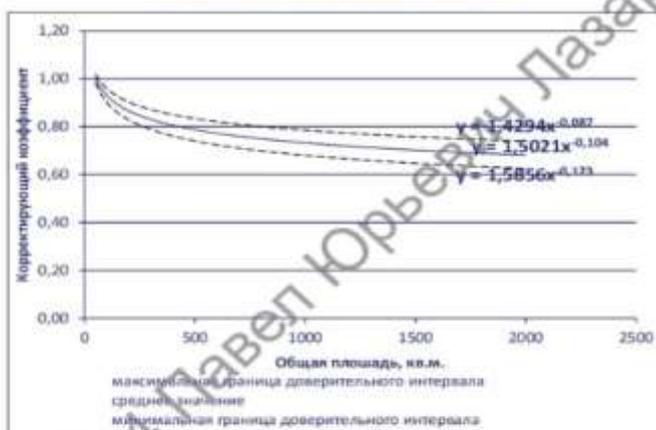


Рис. 96. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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   | 1 747,0   | 570,0     |
| Коэффициент корректировки | 0,6607        | 0,7130    | 0,7134    | 0,6910    | 0,7764    |
| Размер корректировки, %   | -             | -7,3%     | -7,4%     | -4,4%     | -14,9%    |

**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         | 240,0     | 80,0      | 100,0     | 88,0      |
| Коэффициент корректировки | 0,8629        | 0,8495    | 0,9523    | 0,9305    | 0,9429    |

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

Отчет: 8471/0325

| Описание                | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Размер корректировки, % | -             | 1,6%      | -9,4%     | -7,3%     | -8,5%     |

## 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>

Поскольку объекты оценки по адресам: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, Россия, Калининградская область, р-н Балтийский, г. Балтийск, пр-кт Ленина, д. 23а являются зданиями, то расположение площадей на различных этажах здания не оказывает существенного влияния на их стоимость, т.к. они схожи по функциональному использованию, полезности, потребительским свойствам и иным характеристикам, 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 объекты-аналоги №3 и 4 расположены на цокольном этаже, данное различие необходимо скорректировать. Согласно таблице, приведенной выше, корректировка для аналога №3 и 4 равна 11,1% (1/0,9-1).

## 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 рынка, 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) |
| 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  |

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:

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

где  $S_n$  – 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 | 46 000 000         |
| -     | Общая площадь, кв. м   | 1 292,80   | 1 285,50    | 1 747,00    | 570,00             |
| -     | Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 73 484     | 97 238      | 91 586      | 80 702             |
| 1     | Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену                                  | 0,0%       | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 73 484     | 97 238      | 91 586      | 80 702             |
| 2     | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений                                     | -8,2%      | -8,2%       | -8,2%       | -8,2%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 67 458     | 89 264      | 84 076      | 74 084             |
| 3     | Корректировка на условия финансирования и условия продажи                              | 0,0%       | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 67 458     | 89 264      | 84 076      | 74 084             |
| 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      | 84 076      | 74 084             |
| 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      | 84 076      | 74 084             |
| 6     | Корректировка на местоположение  | 0,0%       | 0,0%        | 17,7%       | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 67 458     | 89 264      | 98 957      | 74 084             |
| 7     | Корректировка на вид использования   | 0,0%       | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 67 458     | 89 264      | 98 957      | 74 084             |
| 8     | Корректировка на тип объекта   | 10,0%      | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 74 204     | 89 264      | 98 957      | 74 084             |
| 9     | Корректировка на площадь   | -7,3%      | -7,4%       | -4,4%       | -14,9%             |
|       | Скорректированная удельная цена  | 68 787     | 82 658      | 94 603      | 63 045             |
| 10    | Корректировка на этаж расположения   | 0,0%       | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 68 787     | 82 658      | 94 603      | 63 045             |
| 11    | Корректировка на внутреннюю отделку  | 27,0%      | 9,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 87 359     | 90 097      | 94 603      | 63 045             |
| 12    | Корректировка на наличие отдельного входа  | 0,0%       | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%               |
|       | Скорректированная удельная цена  | 87 359     | 90 097      | 94 603      | 63 045             |
| 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      | 94 603      | 63 045             |
| -     | Коэффициент вариации, %  |            |             |             | 17%                |
| -     | Общая валовая коррекция  | 53         | 25          | 30          | 23                 |
| -     | Весовой коэффициент  | 19,8%      | 27,0%       | 25,7%       | 27,5%              |
| -     | Итого средневзвешенная удельная Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.                   |            |             |             | 83 274             |
| -     | Общая площадь объекта оценки, кв. м  |            |             |             | 2 690,50           |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>                        |            |             |             | <b>224 049 000</b> |

**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.   | 16 999 000 | 3 200 000 | 29 000 000        |
| -     | Общая площадь, кв. м   | 204,36     | 36,00     | 460,00            |
| -     | Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 83 182     | 88 889    | 63 043            |
| 1     | Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену                                  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 182     | 88 889    | 63 043            |
| 2     | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений                                     | -9,0%      | -9,0%     | -9,0%             |
|       | Скорректированная удельная цена  | 75 696     | 80 889    | 57 369            |
| 3     | Корректировка на условия финансирования и условия продажи                              | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 75 696     | 80 889    | 57 369            |
| 4     | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки    | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 75 696     | 80 889    | 57 369            |
| 5     | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 75 696     | 80 889    | 57 369            |
| 6     | Корректировка на местоположение  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 75 696     | 80 889    | 57 369            |
| 7     | Корректировка на вид использования   | -32,0%     | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 51 473     | 80 889    | 57 369            |
| 8     | Корректировка на тип объекта   | 10,0%      | 10,0%     | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 56 620     | 88 978    | 57 369            |
| 9     | Корректировка на площадь   | -5,4%      | -21,0%    | 2,9%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 53 563     | 70 293    | 59 033            |
| 10    | Корректировка на этаж расположения   | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 53 563     | 70 293    | 59 033            |
| 11    | Корректировка на внутреннюю отделку  | 27,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 68 025     | 70 293    | 59 033            |
| 12    | Корректировка на наличие отдельного входа  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 68 025     | 70 293    | 59 033            |
| 13    | Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость                    | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.                                 | 68 025     | 70 293    | 59 033            |
| -     | Коэффициент вариации, %  |            | 9%        |                   |
| -     | Общая валовая коррекция  | 83         | 40        | 12                |
| -     | Весовой коэффициент  | 19,3%      | 35,2%     | 45,6%             |
| -     | Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.                   |            |           | 64 791            |
| -     | Общая площадь объекта оценки, кв. м  |            |           | 348,10            |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>                        |            |           | <b>22 554 000</b> |

**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 №5         |
|-------|--|------------|-----------|-----------|-------------------|
| -     | Цена предложения, руб.   | 22 000 000 | 8 320 000 | 8 950 000 | 7 700 000         |
| -     | Общая площадь, кв. м   | 240,00     | 80,00     | 100,00    | 88,00             |
| -     | Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 91 667     | 104 000   | 89 500    | 87 500            |
| 1     | Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену                                  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 91 667     | 104 000   | 89 500    | 87 500            |
| 2     | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений                                     | -9,0%      | -9,0%     | -9,0%     | -9,0%             |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 94 640    | 81 445    | 79 625            |
| 3     | Корректировка на условия финансирования и условия продажи                              | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 94 640    | 81 445    | 79 625            |
| 4     | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки    | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 94 640    | 81 445    | 79 625            |
| 5     | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 94 640    | 81 445    | 79 625            |
| 6     | Корректировка на местоположение  | 0,0%       | 2,0%      | 0,0%      | 2,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 96 533    | 81 445    | 81 218            |
| 7     | Корректировка на вид использования   | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 96 533    | 81 445    | 81 218            |
| 8     | Корректировка на тип объекта   | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 83 417     | 96 533    | 81 445    | 81 218            |
| 9     | Корректировка на площадь   | 1,6%       | -9,4%     | -7,3%     | -8,5%             |
|       | Скорректированная удельная цена  | 84 752     | 87 459    | 75 500    | 74 314            |
| 10    | Корректировка на этаж расположения   | 0,0%       | 0,0%      | 11,1%     | 11,1%             |
|       | Скорректированная удельная цена  | 84 752     | 87 459    | 83 881    | 82 563            |
| 11    | Корректировка на внутреннюю отделку  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 84 752     | 87 459    | 83 881    | 82 563            |
| 12    | Корректировка на наличие отдельного входа  | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Скорректированная удельная цена  | 84 752     | 87 459    | 83 881    | 82 563            |
| 13    | Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость                    | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%              |
|       | Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.                                 | 84 752     | 87 459    | 83 881    | 82 563            |
| -     | Коэффициент вариации, %  |            |           |           | 2%                |
| -     | Общая валовая коррекция  | 11         | 20        | 27        | 31                |
| -     | Весовой коэффициент  | 29,2%      | 25,8%     | 23,2%     | 21,7%             |
| -     | Итого средневзвешенная удельная Справедливая стоимость 1 кв. м, руб.                   |            |           |           | 84 689            |
| -     | Общая площадь объекта оценки, кв. м  |            |           |           | 206,50            |
| -     | <b>Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>                        |            |           |           | <b>17 488 000</b> |

**Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., согласно сравнительному подходу по состоянию на 05 марта 2025 г. составляет с учетом НДС: 264 091 000 руб.**

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

Отчет: 8471/0325

## 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 100 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 55 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   | Март 2025 г.   | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 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, 11  | Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 1   | Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 10А   |
| 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   | Свободного назначения (торгово-офисное)   | Свободного назначения (торгово-офисное)   | Торговое  |
| Тип объектов   | Нежилое здание   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   |
| Этаж расположения  | 3, в том числе подземных 1   | Этаж 1  | Этаж 1  | Этаж 1  |
| Общая площадь, кв. м   | 348,10   | 143,4   | 106,3   | 215,4   |
| Внутренняя отделка   | Стандарт   | Стандарт  | Стандарт  | Стандарт  |
| 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  | -  | 12 000  | 13 164  | 15 600  |
| Налоги, не включенные в базовую цену   | -  | -   | -   | -   |
| Источник информации  | -  | <a href="https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_4144956526">https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_4144956526</a> | <a href="https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4572653374">https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4572653374</a> | <a href="https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_3920679789">https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_3920679789</a> |

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

Отчет: 8471/0325

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

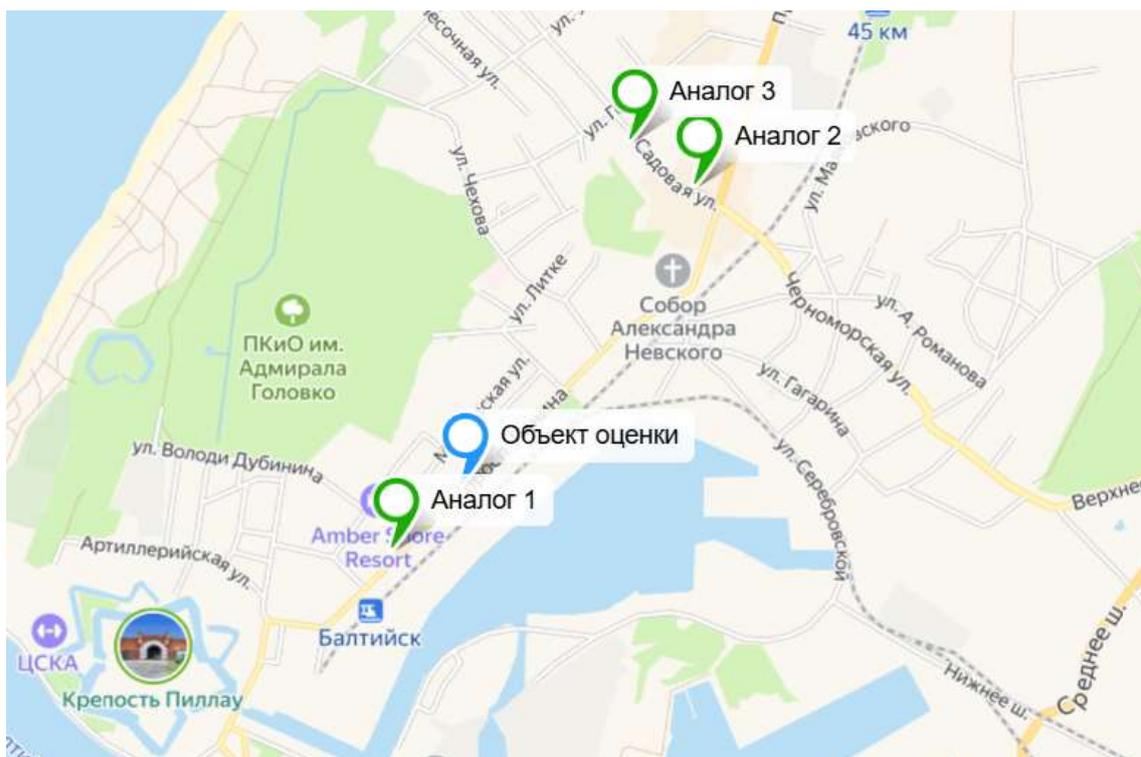
| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|--|---|---|---|---|---|
| Тип цены   | Цена сделки   | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  | Цена предложения  |
| Условия финансирования и условия аренды  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  | Типичные, рыночные  |
| Период (дата) предложения и оценки   | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 2025 г.  | Март 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, Пролетарская ул., 60         | Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 63А       | Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 23                | Калининградская обл., Калининград, ул. Космонавта Леонова, 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 | Центры административных районов города, зоны точечной застройки |
| 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  | 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  | 59,8  | 133,6   | 105,0   | 190,0   |
| 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  | -   | 20 468  | 20 659  | 18 286  | 16 421  |
| Налоги, не включенные в базовую цену   | -   | -   | -   | -   | -   |

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

Отчет: 8471/0325

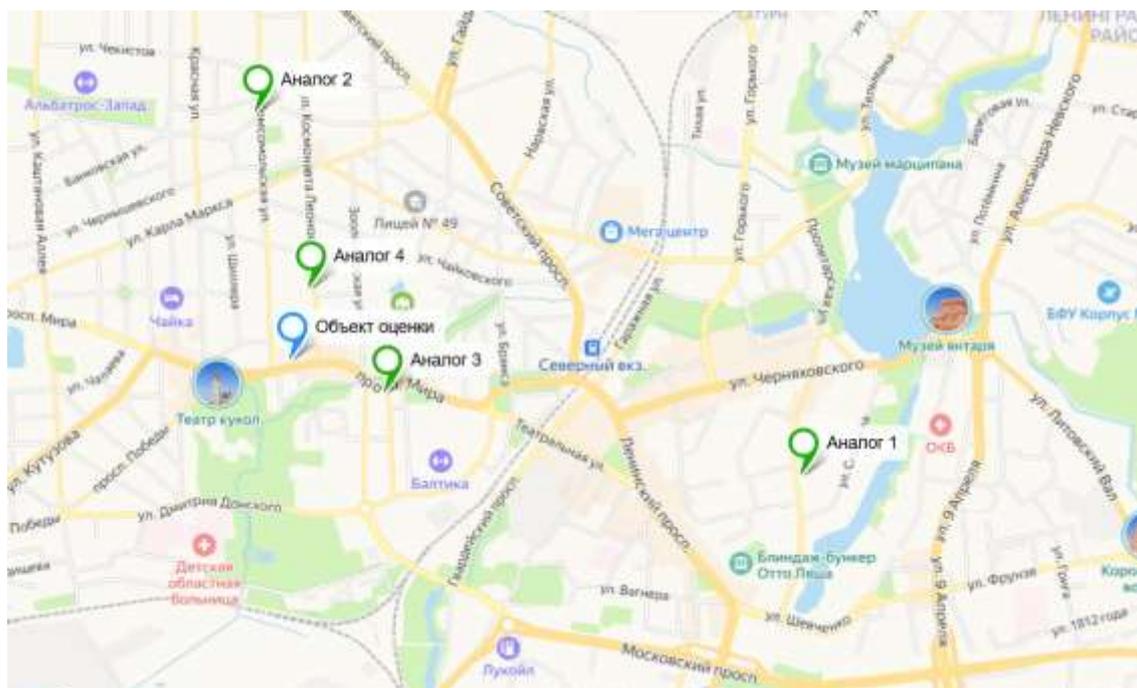
| Элементы сравнения  | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|---------------------|---------------|---|---|---|---|
| Источник информации | -             | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_59.8_m_4624584740">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_59.8_m_4624584740</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4641015893">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4641015893</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_105_m_4528671151">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_105_m_4528671151</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svoobodnoe_naznachenie_4352629308">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svoobodnoe_naznachenie_4352629308</a> |

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 |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                  |                        |       |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 8,2%             | 7,3%                   | 9,0%  |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 9,6%             | 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% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                  |                        |       |
| 1. Высокотклассные 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.

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

#### **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 39. Значения корректирующих коэффициентов на «вид использования»**

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



| 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 (отопляемые)                           | 0.600                   | 0.800            | 0.700            |
| Складские (не отопляемые)                        | 0.400                   | 0.750            | 0.575            |
| Складские (охлаждаемые)                          | 0.700                   | 0.900            | 0.800            |
| Складские (морозильные)                          | 0.800                   | 1.000            | 0.900            |
| Складские (отопляемые 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 объект-аналог №1,2 используется в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного) и объект-аналог №3 используется в качестве торгового помещения, необходимо скорректировать данное различие. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для аналога №1 и 2 равна -11,1% ( $1/((1+1,25)/2)-1$ ), для аналога №3 равна -20,0% ( $1/1,25-1$ ).

Поскольку объект оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I используется в качестве офиса, а все объекты-аналоги используются в качестве объекта свободного назначения (торгово-офисного), необходимо скорректировать данное различие. Таким образом, согласно значениям корректирующих коэффициентов на «вид использования», корректировка для всех аналогов 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 40. 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 41. 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         | 143,4        | 106,3        | 215,4        |
| Подвал, кв.м.                            | 14,70         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Цоколь, кв.м.                            | 0,00          | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| 1ый этаж, кв.м.                          | 100,60        | 143,40       | 106,30       | 215,40       |
| 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%           | 0%           |
| 1ый этаж, %                              | 29%           | 100%         | 100%         | 100%         |
| 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       | 0,0000       |
| 1ый этаж (1,00)                          | 0,2900        | 1,0000       | 1,0000       | 1,0000       |
| 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 этажа                        | 0,9952        | 1,0000       | 1,0000       | 1,0000       |
| <b>Корректировка на этаж</b>             | -             | <b>-0,5%</b> | <b>-0,5%</b> | <b>-0,5%</b> |

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 рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

## 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:

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

где  $S_n$  – 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 42. 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 | 12 000    | 13 164    | 15 600    |

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

Отчет: 8471/0325

| № п/п | Показатели   | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3     |
|-------|--|-----------|-----------|---------------|
| 1     | Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку                                    | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 12 000    | 13 164    | 15 600        |
| 2     | Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату                       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 12 000    | 13 164    | 15 600        |
| 3     | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений   | -8,50%    | -8,50%    | -8,50%        |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 4     | Корректировка на условия финансирования и условия аренды                                   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 5     | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 6     | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав     | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 7     | Корректировка на местоположение  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 8     | Корректировка на наличие отдельного входа  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 10 980    | 12 045    | 14 274        |
| 9     | Корректировка на вид использования   | -11,1%    | -11,1%    | -20,0%        |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 9 761     | 10 708    | 11 419        |
| 10    | Корректировка на тип объекта   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 9 761     | 10 708    | 11 419        |
| 11    | Корректировка на этаж расположения   | -0,5%     | -0,5%     | -0,5%         |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 9 712     | 10 654    | 11 362        |
| 12    | Корректировка на площадь   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 9 712     | 10 654    | 11 362        |
| 13    | Корректировка на внутреннюю отделку  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 9 712     | 10 654    | 11 362        |
| 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                            | 9 712     | 10 654    | 11 362        |
| -     | Коэффициент вариации, %  | 8%        |           |               |
| -     | Общая валовая коррекция  | 20        | 20        | 29            |
| -     | Весовой коэффициент  | 35,507%   | 35,507%   | 28,986%       |
| -     | <b>Итого Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС</b>                 |           |           | <b>10 525</b> |

**Таблица 43. 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  | 20 468    | 20 659    | 18 286    | 16 421        |
| 1     | Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку                                    | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 20 468    | 20 659    | 18 286    | 16 421        |
| 2     | Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату                       | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 20 468    | 20 659    | 18 286    | 16 421        |
| 3     | Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений   | -8,50%    | -8,50%    | -8,50%    | -8,50%        |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 4     | Корректировка на условия финансирования и условия аренды                                   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 5     | Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 6     | Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав     | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 7     | Корректировка на местоположение  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 8     | Корректировка на наличие отдельного входа  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 18 728    | 18 903    | 16 732    | 15 025        |
| 9     | Корректировка на вид использования   | -11,1%    | -11,1%    | -11,1%    | -11,1%        |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 16 649    | 16 805    | 14 875    | 13 357        |
| 10    | Корректировка на тип объекта   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 16 649    | 16 805    | 14 875    | 13 357        |
| 11    | Корректировка на этаж расположения   | 0,0%      | 0,0%      | 11,1%     | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 16 649    | 16 805    | 16 526    | 13 357        |
| 12    | Корректировка на площадь   | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 16 649    | 16 805    | 16 526    | 13 357        |
| 13    | Корректировка на внутреннюю отделку  | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%          |
|       | Скорректированная арендная ставка  | 16 649    | 16 805    | 16 526    | 13 357        |
| 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                             | 16 649    | 16 805    | 16 526    | 13 357        |
| -     | Коэффициент вариации, %  |           |           |           | 10%           |
| -     | Общая валовая коррекция  | 20        | 20        | 31        | 20            |
| -     | Весовой коэффициент  | 26,007%   | 26,007%   | 21,978%   | 26,007%       |
| -     | <b>Итого Справедливая арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС</b>                 |           |           |           | <b>15 806</b> |

### 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 44. Коэффициент арендопригодной площади**

| №  | 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 |
| <b>Здания, построенные до 1992 года</b>    |  |                        |                 |                  |                                     |                 |                  |
| 1.1.                                       | Здания и встроенные помещения розничной торговли                                 | 1,08                   | 1,15            | <b>1,12</b>      | 0,87                                | 0,93            | <b>0,89</b>      |
| 1.2.                                       | Административные и др. общественные здания и встроенные помещения                | 1,15                   | 1,26            | <b>1,21</b>      | 0,78                                | 0,87            | <b>0,83</b>      |
| 1.3.                                       | Складские здания и блоки   | 1,03                   | 1,10            | <b>1,07</b>      | 0,90                                | 0,97            | <b>0,93</b>      |
| 1.4.                                       | Производственные здания и блоки  | 1,04                   | 1,17            | <b>1,11</b>      | 0,84                                | 0,95            | <b>0,90</b>      |
| <b>Здания, построенные после 1991 года</b> |  |                        |                 |                  |                                     |                 |                  |
| 2.1.                                       | Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения                | 1,06                   | 1,15            | <b>1,11</b>      | 0,85                                | 0,94            | <b>0,90</b>      |
| 2.2.                                       | Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения | 1,09                   | 1,22            | <b>1,16</b>      | 0,81                                | 0,91            | <b>0,86</b>      |
| 3.3.                                       | Складские здания и блоки   | 1,01                   | 1,08            | <b>1,05</b>      | 0,92                                | 0,99            | <b>0,95</b>      |
| 3.4.                                       | Производственные здания и блоки  | 1,00                   | 1,14            | <b>1,08</b>      | 0,85                                | 0,99            | <b>0,93</b>      |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3676-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-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 45. 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 (отопливаемые)               | 0.90                    | 1.00 | 0.95             |
| Складские (не отопливаемые)            | 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 12,9% (9,6%+3,3%), 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 25,2% (15,6%+9,6%).

**Таблица 46. Доля типовых операционных расходов**

Таблица 6. 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 |              |
|---|------------------|------------------------|--------------|
| <b>Коммунальные платежи</b>                               |                  |                        |              |
| Электричество   | 6,5%             | 5,7%                   | 7,3%         |
| Водоснабжение и канализация                               | 2,8%             | 2,1%                   | 3,4%         |
| Отопление   | 5,0%             | 4,2%                   | 5,8%         |
| <b>Итого коммунальные платежи</b>                         | <b>14,3%</b>     | <b>12,0%</b>           | <b>16,5%</b> |
| <b>Эксплуатационные платежи</b>                           |                  |                        |              |
| Уборка внутренних помещений                               | 3,1%             | 2,3%                   | 3,9%         |
| Интернет и средства связи                                 | 2,0%             | 1,5%                   | 2,4%         |
| Охрана и обеспечение Безопасности                         | 2,5%             | 2,1%                   | 2,9%         |
| Текущий (мелкий) ремонт                                   | 2,7%             | 2,3%                   | 3,1%         |
| Содержание территории и вывоз мусора                      | 1,9%             | 1,5%                   | 2,3%         |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)            | 3,3%             | 2,5%                   | 4,1%         |
| <b>Итого эксплуатационные платежи</b>                     | <b>15,6%</b>     | <b>12,4%</b>           | <b>18,8%</b> |
| <b>Прочие расходы</b>                                     |                  |                        |              |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т.д.) | 9,6%             | 8,2%                   | 11,0%        |

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 «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 47. Расчет чистого операционного дохода**

| Показатель  | Значение для объекта по адресу:<br>Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 | Значение для объекта по адресу:<br>Калининградская область, р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, д 23а | Значение для объекта по адресу:<br>Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 72-72а, пом I |
|---|---|---|--|
| Общая площадь, кв.м   | -   | 348,1   | 206,5  |
| Коэффициент арендопригодной 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 | -   | 10 525  | 15 806   |
| Потенциальный валовый доход, руб. в год                                       | 30 352 080  | 3 040 673   | 2 709 148  |
| 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  | 2 767 012   | 2 465 325  |
| Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:                                     | -3 915 418  | -766 250  | -682 705   |
| <b>Чистый операционный доход, руб. в год</b>                                  | <b>26 436 662</b>   | <b>2 000 762</b>  | <b>1 782 620</b>   |

## 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

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

Отчет: 8471/0325

«СтатПриелт» (<https://statrielt.ru/>) на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2025-goda> )

**Таблица 48. 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. Высококласные 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 49. Ставка капитализации**

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommerchesk...

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года**

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

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объект недвижимости высшего класса качества (А+ А) в спальных или очень заросшем пригороде Москвы, Санкт-Петербурга, районных/поселковых центрах Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объект недвижимости низкого класса качества (С D) в удаленном от центра или окраинах крупных, средних и малых городов, районных центрах субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (дальше квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком |
|---|---|------------------|--|
| 1 | Торговые помещения и здания   | 0,09             | 0,14   |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания  | 0,10             | 0,17   |
| 3 | Склады/помещения и здания   | 0,11             | 0,16   |
| 4 | Производственные помещения и здания   | 0,13             | 0,20   |

**Примечания:**

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: Справочник Ассоциации развития рынка недвижимости «СтамПриелт» (<https://statrielt.ru/>) на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2025-goda> ).

Для объекта оценки по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28 коэффициент капитализации равен 11,15% ((9,30% + 13%)/2).

Для объектов оценки 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 коэффициент капитализации равен 11,40% ((9,80% + 13%)/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 50. 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              | 26 436 662   | 2 000 762  | 1 782 620   |
| Общая ставка капитализации, %                                   | 11,15%   | 11,40%   | 11,40%  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>237 100 000</b>   | <b>17 551 000</b>  | <b>15 637 000</b>   |

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., по доходному подходу по состоянию на 05 марта 2025 г. составляет с учетом НДС: 270 288 000 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 51. 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;<br>Неполнота описания аналогов в доступных источниках;<br>Скидка на торг;<br>Корректировки. |
| Доходный подход      | Прогноз арендных ставок;<br>Коэффициент загрузки;<br>Операционные затраты;<br>Текущая доходность.   |
| Затратный подход     | Затраты на строительство;<br>Цены на материалы;<br>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 52. 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                                    | Высококласные офисы  |                 | Не применялся (обоснованный отказ) |
| Тип рынка                                      | Активный рынок       | Активный рынок  | -                                  |
| Степень неопределенности результатов оценки, % | 10,8%                | 13,3%           | -                                  |

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

Отчет: 8471/0325

| Показатели  |          | Сравнительный подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|----------|----------------------|-----------------|------------------|
| Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке |          | 224 049 000          | 237 100 000     | -                |
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки          | минимум  | 199 851 708          | 205 565 700     | -                |
|   | максимум | 248 246 292          | 268 634 300     | -                |

**Таблица 53. 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, %                                  |          | 20,4%                    | 13,9%           | -                                  |
| Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке |          | 22 554 000               | 17 551 000      | -                                  |
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки          | минимум  | 17 952 984               | 15 111 411      | -                                  |
|   | максимум | 27 155 016               | 19 990 589      | -                                  |

**Таблица 54. 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, %                                  |          | 11,0%                    | 13,9%           | -                                  |
| Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке |          | 17 488 000               | 15 637 000      | -                                  |
| Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки          | минимум  | 15 564 320               | 13 463 457      | -                                  |
|   | максимум | 19 411 680               | 17 810 543      | -                                  |

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,

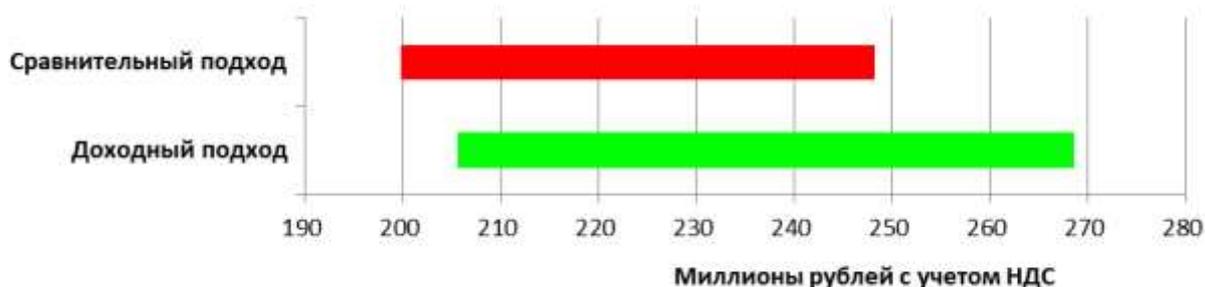
полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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).

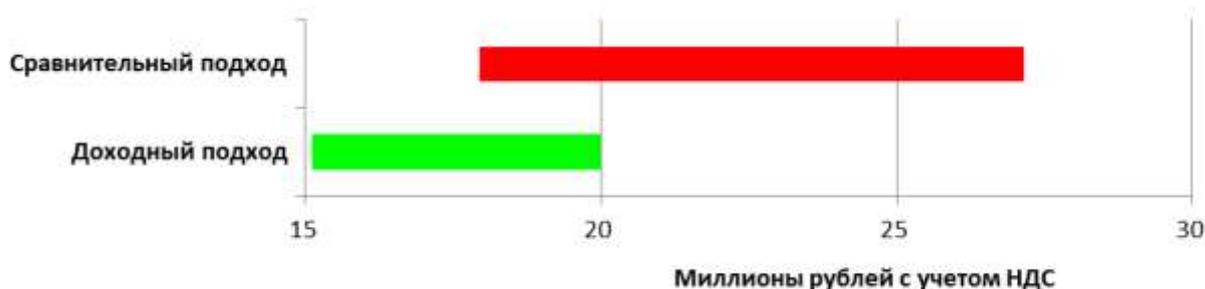
Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- 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.

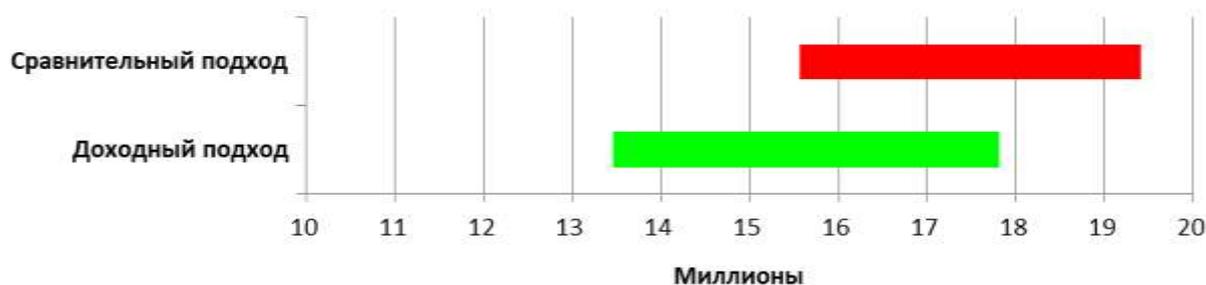
**Диаграмма 6. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д. 28**



**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 выделить их стоимость на основании справочника «Справочник Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>), в размере 16%.

Таблица 55. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов, расположенных на участках  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями   | 0,11           | 0,21            | 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           | 0,24            | 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           | 0,21            | 0,13             |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Таблица 56. 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.  | 224 049 000   | 237 100 000 | 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.                              | 230 575 000   |             |           |
| Доля земельного участка в составе ЕОН  | 16%           |             |           |
| Итоговая стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.   | 36 892 000    |             |           |
| Итоговая стоимость здания, с учетом НДС, руб.  | 193 683 000   |             |           |
| Итоговая стоимость здания, без учета НДС, руб.   | 161 402 500   |             |           |
| Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) без учета НДС, руб.                             | 198 294 500   |             |           |

**Таблица 57. 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.  | 22 554 000    | 17 551 000 | 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.                              | 20 053 000    |            |           |
| Доля земельного участка в составе ЕОН  | 16%           |            |           |
| Итоговая стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.   | 3 208 480     |            |           |
| Итоговая стоимость здания, с учетом НДС, руб.  | 16 844 520    |            |           |
| Итоговая стоимость здания, без учета НДС, руб.   | 14 037 100    |            |           |
| Итоговая Справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) без учета НДС, руб.                             | 17 245 580    |            |           |

**Таблица 58. 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.  | 17 488 000    | 15 637 000 | 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.   | 16 563 000    |            |           |
| Итоговая Справедливая стоимость помещения без учета НДС, руб.  | 13 802 500    |            |           |

Далее приведена таблица пообъектной стоимости каждого объекта.

**Таблица 59. Справедливая стоимость объектов оценки**

| № п/п | Наименование, адрес   | Итоговая справедливая стоимость, руб. |               |
|-------|---|---------------------------------------|---------------|
|       |   | с учетом НДС                          | без учета НДС |
|       | Недвижимость  |                                       |               |
| 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 | 193 683 000                           | 161 402 500   |

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

Отчет: 8471/0325

| № п/п             | Наименование, адрес  | Итоговая справедливая стоимость, руб. |                    |
|-------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
| 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 | 16 844 520                            | 14 037 100         |
| 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                              | 16 563 000                            | 13 802 500         |
| 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  | 36 892 000                            | 36 892 000         |
| 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                                | 3 208 480                             | 3 208 480          |
| <b>Итого:</b>     |  | <b>267 191 000</b>                    | <b>229 342 580</b> |

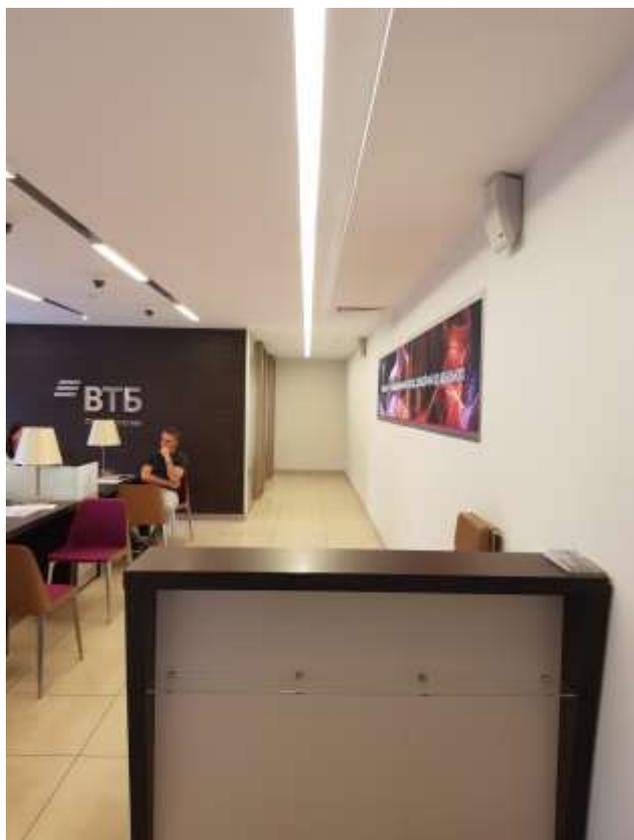
Таким образом, итоговая справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Калининградская обл., по состоянию на 05 марта 2025 г. составляет без учета НДС: 229 342 580 (Двести двадцать девять миллионов триста сорок две тысячи пятьсот восемьдесят) рублей.

**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



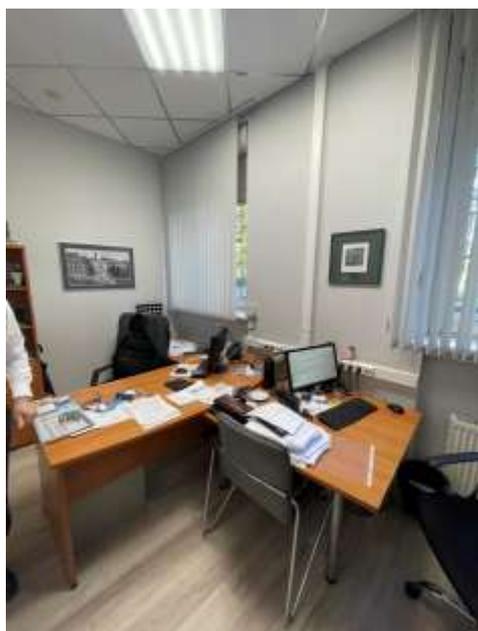
Нежилое помещение, кад. №39:15:121543:287



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://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_4305286919](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4305286919)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_4305286919?cont](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4305286919?cont)

### Офисное помещение

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



95 000 000 ₽ ▾

73 484 ₽ за м²

История цены

8 981 460-77-68

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кундозеров Игорь

#### О помещении

Общая площадь: 1292.8 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

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

Отчет: 8471/0325

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_4305286919?context=H4sIAA

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Генерал-лейтенанта  
Сверлова, 17  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

### Описание

Арт. 74858713

Продаётся очень перспективный офис в самом центре г. Калининграда. В рамках развитого бизнес-центра "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 фойер.

Прекрасная транспортная доступность. Большая парковка непосредственно в комплексе. Все коммуникации центральные.

Полное юридическое сопровождение ДЮП! Абсолютная финансовая безопасность сделки!

### О здании

Тип здания: бизнес-центр | Парковка: в здании  
Класс здания: А

№4305286919 - 10 февраля в 17:38 - 337 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

95 000 000 Р ▾

73 кв. м

[История цены](#)

8 981 460-77-68

[Написать сообщение](#)

Отвечает за безопасность сделки

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Есть ли продавец?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости РЕГЛАИФ

Компания

На Авито с марта 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Рекомендации проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Кунцов Сергей Игоревич

Аналог №2

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310728301/>

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310728301/

МНО

Обновлено 2 мар. 11:40 • 131 просмотр, 3 закладки, 46 уникальных

## Продается здание, 1 285,5 м<sup>2</sup>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Литовской Вал, 105. На карте

🔍 📄 📁 📧 📞 📌 Пожаловаться



📷 12 фото

📏 Площадь: 1 285,5 м<sup>2</sup> 📏 Этажность: 4

**125 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр: 97 239 Р

Налог: УСН

**+7 911 070-52-62**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Инвент. Департамент коммерческой недвижимости**  
📄 Документы проверены

РАБОТНИК  
**Владимир Бабаев**

**ЖК «Фридланд»**  
Квартиры бизнес-класс в центре Калининграда всего от 13,8 млн руб. Дом сдан. Рассрочка от застройщика

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310728301/

МНО



📏 Площадь: 1 285,5 м<sup>2</sup> 📏 Этажность: 4

Административное четырехэтажное здание располагается в живописном "зеленом" районе города Калининграда на берегу реки Преголя. Общая площадь - 1285 кв.м. Высота потолков - 3.0 м. Отопление автономное (газ). Электричество 70 кВт. Здание может быть переоборудовано под комфортабельный отель, медицинское учреждение, офисный центр. В пешей доступности исторические памятники архитектуры. Закавказские и Королевские ворота неизменно привлекающие большой поток туристов. Здание расположено на берегу реки Преголя с уникальным видом на Стадион РосТехАрена, комплекс зданий филиалов Третьяковской Галереи, и Квартал Искусств. Рядом со зданием, располагается историческое здание бастиона "Литва". В ближайшее время будет проводиться восстановление и реконструкция бастиона с облагораживанием прилегающей пристани для малых судов. В ближайшей перспективе район будет развиваться и с каждым днем привлекать все больше инвесторов и застройщиков. Открыты к прямой продаже/ инвестициям в развитии данного комплекса зданий. Объект 225195

Номер объекта: #1/225195/3808

**125 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр: 97 239 Р

Налог: УСН

**+7 911 070-52-62**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Инвент. Департамент коммерческой недвижимости**  
📄 Документы проверены

РАБОТНИК  
**Владимир Бабаев**

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

Отчет: 8471/0325

Аналог №3

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_1747\\_m\\_4223224495](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1747_m_4223224495)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_1747\\_m\\_4223224495](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1747_m_4223224495)

СТЕМНО

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



160 000 000 ₽ ▾

91 586 ₽ за м²

8 911 461-18-60

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Риелт Комфорт»

Компания

На Авито с мая 2014

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Большакова Анастасия

О помещении

Общая площадь: 1747 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_1747\_m\_422

ИСТЕМНО

Решить задачу

Показать карту

### Описание

Арт. 74597878  
 Эксклюзивное предложение!!!

Продам участок со зданием на Правой Набережной.

Участок 58 соток.

Здание 747 квадратных метров.

- Здание с ремонтом.
- Охраняемая территория.
- Большая парковка.
- Отличная транспортная развязка.
- Все коммуникации.
- Арендаторы.
- Облагороженная территория.
- ЦЕНТРИ

Легкая доступность в любую часть города.

#### О СДЕЛКЕ

- Прямая продажа.
- Полное юридическое сопровождение.
- Любая форма оплаты.

#### ПОЧЕМУ МЫ?

- Мы не работаем с недвижимостью - мы работаем с людьми!
  - Риэлт Комфорт несёт полную финансовую ответственность за каждую сделку с недвижимостью.
  - Выгодные условия ипотечного кредитования!
  - Принцип одного окна- проведение полного цикла сделки, не выходи из офиса.
  - Возможность покупки или продажи недвижимости дистанционно.
  - Команда квалифицированных специалистов, которые всегда с Вами на связи.
- Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас!

160 000 000 Р

91 586 Р за м²

8 911 461-18-60

Написать сообщение  
 Отправит около 30 минут

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

«Риэлт Комфорт»

Компания

На Авито с мая 2014

Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Большакова Анастасия

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_1747\_m\_4223224495

ю

Легкая доступность в любую часть города.

О СДЕЛКЕ:

- Прямая продажа.
- Полное юридическое сопровождение.
- Любая форма оплаты.

ПОЧЕМУ МЫ?

- Мы не работаем с недвижимостью - мы работаем с людьми!
- Риелт Комфорт несёт полную финансовую ответственность за каждую сделку с недвижимостью.
- Выгодные условия ипотечного кредитования!
- Принцип одного окна: проведение полного цикла сделки, не выходя из офиса.
- Возможность покупки или продажи недвижимости дистанционно.
- Команда квалифицированных специалистов, которые всегда с Вами на связи.

Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас!

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4223224495 - 18 февраля в 12:39 · 493 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

160 000 000 ₽ ▾

91 586 ₽ за м²

История цены

8 981 471-62-40

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Агентство недвижимости «Риелт Комфорт»  
Компания  
На Авито с мая 2014  
Надёжный партнёр · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Большакова Анастасия

Аналог №4

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_570\\_m\\_3601425635](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_570_m_3601425635)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya)

## Продам помещение свободного назначения, 570 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**46 000 000 Р** ▾

80 702 Р за м<sup>2</sup>

История цены

8 911 451-49-27

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ



Компания

На Авито с марта 2013 🌟

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Гайворонский Сергей

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniy

3



46 000 000 ₽ ▾

80 702 ₽ за м²

История цены

8 911 451-49-27

Написать сообщение  
Отмечает за несколько часов

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 570 м²

Этаж: подвальный

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 44  
р-н Центральный

Скрыть карту ^

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на объявления

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_5

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

## Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 44  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

## Описание

Арт. 43146477

**Продаётся Административное отдельно-стоящее здание на первой линии.** В историческом районе города Калининград. Общая площадь 570 м2 в трёх этажах, свободная парковка на 4-5 паковочных машино мест + свободная парковка вдоль улицы К.Маркса. Собственный участок земли 5 соток. Автономное газовое отопление, 15 кВт. (возможно увеличить 100+) выделенная мощность, канализация центральная, центральный водопровод. Отлично подойдёт под Офис, Медицинскую, и Учебную деятельность, Хостел, или Гостевой Дом. Отличный вариант под Арендный Бизнес.

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: в здании

№ 3601425635 · 21 февраля в 17:34 · 4122 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**46 000 000 ₽** ▾

80 702 ₽ за м²

[История цены](#)

8 911 451-49-27

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Гайворонский Сергей

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

Аналог №1

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_204.36\\_m\\_4145381794](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_204.36_m_4145381794)

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_nazna

ОЦЕНКА системно

### Продам помещение свободного назначения, 204.36 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

































**16 999 000 Р**  
83 182 Р за м<sup>2</sup>

8 981 460-23-60

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕГИУС  
Компания  
На Авито с марта 2013  
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Половава Наталья

#### О помещении

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Вход: с улицы                        | Отделка: без отделки           |
| Отдельный вход: есть                 | Мощность электричества: 15 кВт |
| Общая площадь: 204,36 м <sup>2</sup> | Тип сделки: продажа            |

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniyu

КА системно

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, ул. Гоголя, 3А [Показать карту](#)

**Описание**

Арт. 71186900

Идеальное совмещение вашего бизнеса и проживания!

Предлагается к продаже часть торгово-офисного здания с жилым помещением, расположенная по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, ул. Гоголя, 3а.

– Торгово-офисные помещения общей площадью 126,26 кв.м. расположены в двух этажах, имеют два независимых отдельных входа ( центральный - с улицы Гоголя и с торца здания), возможно независимое разделение на торговую площадь и офисные помещения.

– Квартира с функциональной планировкой в двух уровнях - 78.1 кв.м.

– КН земельного участка 39.14.010418-630. Общая площадь 600 кв.м.

Вид разрешённого использования: под объект торговли.

К зданию подведена центральная магистраль газоснабжения.

Подключены:

- Электричество 15 кВт., 380 Вольт.

- городская канализация и водоснабжение.

Здание находится в центре города Балтийска, на оживлённом трафике в районе густозаселённого жилого массива, в 100 метрах от городского рынка. Удобные и асфальтированные подъездные пути.

Территория земельного участка под квартирой огорожена кованым забором с воротами и калиткой.

Звоните и записывайтесь на просмотр!

Все подробности по телефону.

16 999 000 Р

83 162 Р за м²

8 981 460-23-60

Написать сообщение

Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛФИ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Полозова Наталья

Аналог №2

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_4857992845](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4857992845)

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_4857992845?context=H4slAAAAAAAA\_wE\_AMD\_Y

## Офис

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**3 200 000 Р**
  
 88 889 Р за м²
   
[История цены](#)

8 911 450-49-51

Написать сообщение
   
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН Акцент Лариса
   
 Частное лицо
   
 На Авито с ноября 2020
   
[Документы проверены](#)

[9 объявлений пользователя](#)
  
[Подписаться на продавца](#)

### О помещении

Общая площадь: 36 м²      Отделка: офисная

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_4857992845

МНО



**3 200 000 Р** ▾

88 889 Р за м²

История цены

8 911 450-49-51

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Агент Париса

Частное лицо

На Авито с ноября 2020

Документы проверены



9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

Продается коммерческое помещение 36 кв.м. в центре города, с ремонтом. Одно помещение расположено на цокольном и первом этажах. Отдельный сан.узел. Кладовая. Свободная стоянка для машин.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 4857992845 · 21 февраля в 15:33 · 93 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №3

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

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

Обновлено: 17 июл. 15:53 • 296 просмотров, 2 в согласии, 72 уникальные с карты 2024

## Продается здание, 460 м<sup>2</sup>

Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28 [На карте](#)

[←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📍](#) [🔔](#) [Пожаловаться](#)



16 фото

Площадь: 460 м<sup>2</sup> | Этажность: 2 | Год постройки: 1977

**29 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 130 000

Цена за метр: 63 044 Р

Налог: УСН

**+7 911 860-95-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 57744052

📄 Документы проверены

**Выберите коттеджный посёлок**

С большими участками, современными домами и живописной природой

[ЦИАН](#)

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

[Купить объект у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет: ООО «Бест-Пэйкс», ОГРН: 5167746245960

Комплекс -отдельно стоящее здание в центре города на главном проспекте, площадь 460м2( высота потолка 3,5 м), имеется подземный технический этаж, материал красный немецкий кирпич. Имеется 5 отдельных входов, из них два с центрального проспекта. Оборудованная бесплатная парковка на 5 машин.

Два зала - 200 м2 и 67м2, а так же сектор офисных и вспомогательных помещений. Земельный участок площадью 1544 м2 огорожен по всему периметру бетонным и кирпичным забором. Имеется двое въездных ворот с проспекта - парадные и хозяйственные.

На территории оборудованы навесы из металлоконструкций, покрытые тонированным сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а так же место для отдыха, оформленная бетонной балюстрадой с навесом из металлоконструкций площадью 60м2, малые архитектурные формы, декоративные вечнозеленые растения, Эл/ 16 кВт. Все коммуникации. Система канализации в собственности. Трогуарная плитка, барбеню.

Здание и земельный участок в собственности. Жилой фонд не граничит с указанной территорией, что позволяет без ограничений установить любое разрешенное Правилами землепользования и застройки для указанной территориальной зоны вида использования. Идеально для торгового комплекса, учебного и медицинского центра, складского терминала, мебельного выставочного центра, а так же места хранения и реализации образцов бытовой химии, для размещения которых необходимо отдельно стоящее нежилое здание. В десяти метрах от тыльной части территории расположена железнодорожная ветка, что позволяет доставлять при необходимости грузы, перегружая их прямо с железнодорожных вагонов на территорию комплекса. В шаговой доступности вокзал, ТЦ "Виктория", КБ "Энерготрансбанк", здание администрации округа, напротив здание Почты России и ПОЧТАБАНК. В настоящее время используется под организацию деятельности спортивных клубов и спорт. Продается в связи с переездом в другой регион.

Кадастровая стоимость 28 700 000 руб.

Возможен обмен на жилплощадь в Санкт-Петербурге с вашей доплатой.

Предпочтительная продажа юридическому лицу.

[Самозащита](#)

**29 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 130 000

Цена за метр: 63 044 Р

Налог: УСН

**+7 911 860-95-34**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 57744052

📄 Документы проверены

**Выберите коттеджный посёлок**

С большими участками, современными домами и живописной природой

[ЦИАН](#)

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

Отчет: 8471/0325

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

Аналог №1

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/>

**Продается свободное назначение, 240 м²**

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Чапаева, 26А На карте

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 91 667 Р  
Налог УСН

+7 981 452-84-35

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню-Риэлт Владис**  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
**Лариса Носова**  
5.0 · 3

**ЖК «Рыбная деревня»** К8  
Квартиры бизнес-класса с ремонтом всего от 20 млн Р в центре Калининграда. Рассрочка от застройщика

Площадь: 240 м²  
Этаж: 1 из 4  
Помещение: Свободно

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/298563933/>

Площадь: 240 м²  
Этаж: 1 из 4  
Помещение: Свободно

Код объекта: 1007073.  
Помещение в Центральном районе Калининграда с долгосрочными арендаторами!

Характеристики помещения:

- Площадь: 240 кв.м.
- Расположение: первый этаж 4-этажного кирпичного дома 1997 года постройки.
- Первая линия, два отдельных входа + место для размещения рекламной вывески на фасаде.
- Свободная парковка.
- Шесть просторных помещений: 29,2+25+20+11,4+17+8 кв.м. в одном крыле.
- Магазин 55 кв.м. во втором крыле.
- Тамбур, раздельные санузел (два) и ванная комната, три балкона.
- Высота потолков 2,65 м.
- Дополнительное цокольное помещение 15 кв.м с высотой потолка 2,5 м.
- Центральное отопление, счетчики.
- Электричество 15 кВт.
- Проведены слаботочные сети под сигнализацию.
- Удобная транспортная доступность во все районы города.

Преимущества помещения:

- Расположено в самом центре города.
- Высокий первый этаж.
- Два отдельных входа.
- Возможность размещения рекламной вывески на фасаде.
- Долгосрочные арендаторы.
- Полное юридическое сопровождение сделки.

Звоните или пишите прямо сейчас!  
Лариса  
24/7  
Не упустите возможность приобрести доходное помещение в центре города по выгодной цене!

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 91 667 Р  
Налог УСН

+7 981 452-84-35

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню-Риэлт Владис**  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
**Лариса Носова**  
5.0 · 3

**ЖК «Рыбная деревня»** К8  
Квартиры бизнес-класса с ремонтом всего от 20 млн Р в центре Калининграда. Рассрочка от застройщика

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

Отчет: 8471/0325

Аналог №2

[https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open\\_card\\_kn](https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open_card_kn)

https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open\_card\_kn

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Блог - Личный кабинет - Добавить объявление

Недвижимость в Калининграде - Продажа - Коммерческая - Универсальные помещения



В избранное - Поделиться - Показать - Напечатать - Следить за ценой

**Продам универсальное помещение, Воздушный переулок, 1** **8 320 000 Р**  
104 000 Р/м²

4 июля 08:11 нр 8



80 м²  
общая  
1 этаж

Внешний пользователь  
Авено-Риэлт Владис  
Лариса Носова  
+7 981 452-84-35

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.  
Не отправляйте предложения до просмотра.

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет  
Не дозвонился  
Написать сообщение

Параметры

Общая площадь: 80 м²  
Этаж: 1  
Отдельный вход: есть

https://kaliningrad-1.n1.ru/view/109713617/?open\_card\_kn



80 м²  
общая  
1 этаж

Внешний пользователь  
Авено-Риэлт Владис  
Лариса Носова  
+7 981 452-84-35

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.  
Не отправляйте предложения до просмотра.

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет  
Не дозвонился  
Написать сообщение

Параметры

Общая площадь: 80 м²  
Этаж: 1  
Отдельный вход: есть

Код объекта: 1167654.  
Предлагаем к продаже помещение в Центральном районе на 1-м этаже с газовым автономным отоплением.  
Преимущества объекта:

- Арендатор: В настоящее время есть арендатор Ozon.
- Отдельный вход: С панорамным остеклением.
- Расположение: Хорошо развитый активный район.
- Отопление: Автономное газовое.
- Санузлы: Два санузла.
- Высота потолка: 3,5 м.

Дополнительные преимущества:

- Парковка: Рядом есть открытая просторная гостевая парковка и подземный паркинг.
- Инфраструктура: Развитая инфраструктура вокруг комплекса обеспечивает великолепную среду.

Звоните или пишите 14/7  
Лариса

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

Отчет: 8471/0325

Аналог №3

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301804197/>

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301804197/

Объявлено 2 Мар, 16:10 • 119 просмотров, 3 за сегодня, 76 уникальных

## Продается офис, 100 м<sup>2</sup> в офисном здании «на ул. Геологическая, 1»

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

📞 📄 📷 📑 🏠 Пожаловаться



📷 10 фото

**8 950 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр \_\_\_\_\_

Налог \_\_\_\_\_

**+7 981 452-84-35**

📞 Специалист работает с 10:00 по 22:00

☎ Номер только для звонков, сообщения не приходят

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню-Ризалт Владис**

📄 Документы проверены

👤 АГЕНТОР  
**Лариса Носова**  
★ 3,0 - 3

**ЖК «Фридланд»**  
Квартиры бизнес-класс в центре Калининграда всего от 13,8 млн руб. Дом сдан. Рассрочка от застройщика

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/301804197/

📏 Площадь **100 м<sup>2</sup>** 📏 Этаж **-1 из 4** 📍 Планировка **Свободно**

Код объекта: 1103355.  
Помещение в активной и престижной локации! Рядом проспект Лениной и Площадь Победы. Преимущества и причины выбрать именно это помещение:

- Расположение: центр города
- Линия: первая
- Этажность: благородный цокольный с новой лестницей отдельного входа в бизнес центр
- Вход: отдельный с улицы + через бизнес центр + пожарный выход
- Трафик: очень высокий пешеходный и автомобильный
- Парковка: удобная, просторная
- Электричество: 10 кВт с возможностью увеличения
- Коммуникации: центральные
- Планировка: полноразмерные окна во всех кабинетах, особо изолированные кабинеты
- Безопасность: на всех окнах рольставни, здание в отличной охране (в здании правительство и прокуратура)

Ориентир:

- Улицы: Космическая, Барнаульская, Больничная, Генерала Галацкого, Шевченко, Театральная, Сержанта Колосова, Дмитрия Донского
- Проспекты: Ленинский, Московский, Гвардейский

Отлично подойдет под офис, учебный центр и другое.

Звоните или пишите, Лариса.  
24/7

**8 950 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр \_\_\_\_\_ 89 500 Р

Налог \_\_\_\_\_ УСН

**+7 981 452-84-35**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню-Ризалт Владис**

📄 Документы проверены

👤 АГЕНТОР  
**Лариса Носова**  
★ 3,0 - 3

**ЖК «Рыбная деревня»**  
Квартиры бизнес-класса с ремонтом всего от 20 млн Р в центре Калининграда. Рассрочка от застройщика

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

Отчет: 8471/0325

Аналог №4

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/272324819/>

Обновлено: 19 фев. 18:06 • 234 просмотра, 1 за последние 60 уникальных с марта 2024

## Продается офис, 88 м<sup>2</sup>

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул. 5 На карте

11 фото

**7 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 469 000

Цена за метр 87 500 Р

Налог НДС включен: 1 283 333 Р

**+7 911 481-13-93**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 16910072

**ЖК «Легенды Девау»**

Купи 1-н или 2-н квартиру в ЖК «Легенды Девау» и получи скидку 5000 руб на каждый квадратный метр

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/272324819/>

Площадь: 88 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Продается коммерческое помещение свободного назначения с отдельным входом.

- Расположено в Центральном районе города Калининград (угол Проспекта Мира и ул. Коммунальной)
- Помещение находится в жилом 5-ти этажном кирпичном доме 2001 года постройки с огороженной территорией.
- Общая площадь: 88 м<sup>2</sup>. Расположено в цокольном этаже с полценными окнами. Высота помещения 2,60 м.
- Отдельный вход. Возможность перепланировки.
- Автономное газовое отопление.
- Коммуникации: электроэнергия есть, газ - природный, водоснабжение городские сети, канализация бытовая городские сети.
- Предусмотрены открытые гостевые автомобильные стоянки.
- Подъездные пути с Проспекта Мира, ул. Карла Маркса. Остановки общественного транспорта в 100 м.
- Подходит под ипотеку.

Стоимость ... Продажа от собственника. Торг.

Смотреть

**7 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 469 000

Цена за метр 87 500 Р

Налог НДС включен: 1 283 333 Р

**+7 911 481-13-93**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 16910072

**Выберите коттеджный посёлок**

С большими участками, современными домами и живописной природой

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

Отчет: 8471/0325



https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdaetsya\_pomeschenie\_4144956526

### Расположение

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, пр-т Ленина, 11

[Показать карту](#)

### Описание

Арт. 70969254

Сдаётся помещение свободного назначения 143,4 кв.м. (1000 р. за кв.м.), 1 этаж. Помещение можно использовать под торговлю и услуги. В помещения имеются витринные окна, которые можно использовать для вашей рекламы товаров и услуг. В здании имеются два входа, в том числе для разгрузки товаров. Перед зданием имеется автомобильная парковка.

Помещение находится на первой линии на хорошем пешеходном и транспортном трафике, ул. Ленина, является самой центральной улицей г. Балтийска, так же основной транспортной артерией из областного центра, Калининграда. Удобное расположение помещения позволяет использовать здание в разных направлениях бизнеса торговли и сфере бытового обслуживания жителей г. Балтийска, гостей и туристов города.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4144956526 - 12 февраля в 13:36 · 848 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**143 400 Р**

**в месяц** ▾

История цены

1 000 Р в месяц за м², залог 143 400 Р, комиссия 71 700 Р

8 981 460-72-79

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Фоменков Игорь

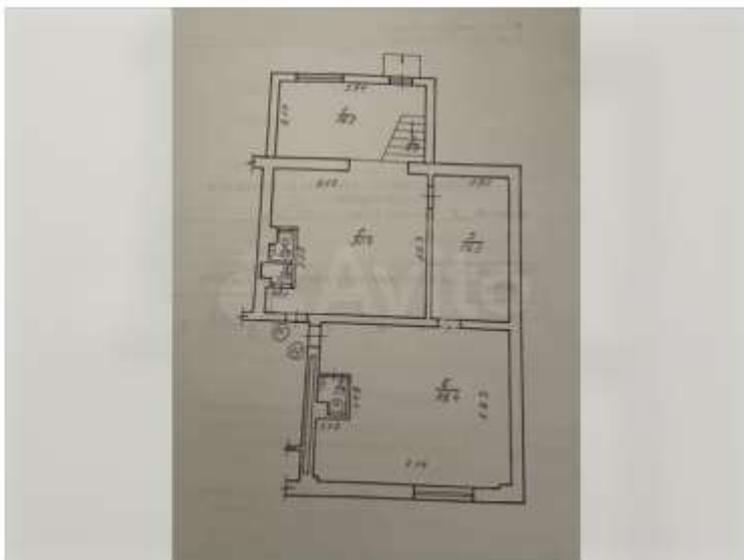
Аналог №2

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_4572653374](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4572653374)

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_4572653374](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4572653374)

## Помещение свободного назначения

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



### О помещении

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Вход: с улицы               | Отделка: чистовая              |
| Отдельный вход: <b>есть</b> | Мощность электросети: 6 кВт    |
| Общая площадь: 106.3 м²     | Тип аренды: <b>прямая</b>      |
| Этаж: 1                     | Арендные каникулы: <b>есть</b> |

**116 600 Р в месяц** ▾

История цены

1 097 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 911 070-84-09

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

5,0 ★★★★★ 8 отзывов

Арендодатель

На Авито с апреля 2012

Документы проверены

Экоклад: -194 кг CO<sub>2</sub>

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_4572653374

ю

### Расположение

Калининградская обл., Балтийский г.о., Балтийск, Садовая ул., 1 [Показать карту](#)

### Описание

Сдается помещение свободного назначения **напрямую от собственника** в самом центре города Балтийск (Поле Чудес).

Помещение располагается на 1 этаже жилого дома с одним собственным входом по адресу : ул. Садовая 1.

Идеально подходит под любой вид коммерческой деятельности.

Центр города - первая линия от дороги, проходимость обеспечена.

В помещении имеются витринные окна, которые можно использовать для вашей рекламы товаров и услуг.

Все дополнительные вопросы по телефону или в личные сообщения.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 4572653374 · 24 февраля в 10:08 · 391 просмотр (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**116 600 Р в месяц** ▾

История цены

1 097 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 911 070-84-09

[Написать сообщение](#)

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

5,0 ★★★★★ 8 отзывов

Арендодатель

На Авито с апреля 2012

Документы проверены

Экоклад: -194 кг CO<sub>2</sub>

18 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

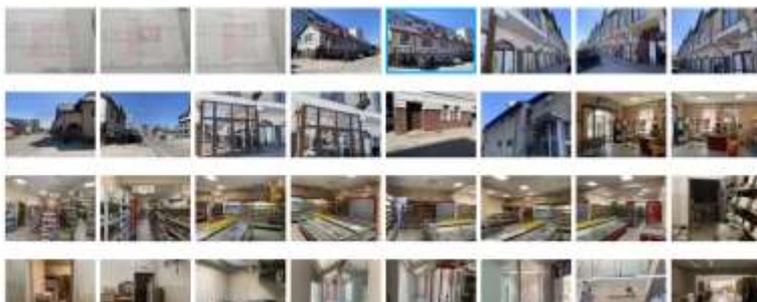
Аналог №3

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdaetsya\\_pomeschenie\\_3920679789](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_3920679789)

[https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdaetsya\\_pomeschenie\\_3920679789?context=H4sIA](https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_3920679789?context=H4sIA)

## Сдаётся помещение

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**280 020 Р**  
**в месяц** ▾

История цены

1 300 Р в месяц за м², залог 280 020 Р, комиссия 140 010 Р

8 911 491-09-82

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фоменков Игорь

https://www.avito.ru/baltiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdaetsya\_pomeschenie\_3920679789

МНО

## Описание

Арт. 64158477

Сдаётся помещение свободного назначения 215,4 кв.м. (1300р.за кв.м.), возможно дополнительно сдача второго этажа 256,4 кв.м. (1100р.за кв.м.) и подвального помещения 195,3 кв.м.. Рассматривается вариант сдачи в аренду всего здания: два этажа и подвала общей площадью 667,1 кв.м.. В помещения первого и второго этажей имеются витринные окна, которые можно использовать для вашей рекламы товаров и услуг. В здании имеются несколько входов, в том числе для разгрузки товаров. В конструкции здания предусмотрена шахта для грузового лифта малой грузоподъёмности. Год постройки здания 2010 г.. Перед зданием имеется автомобильная парковка.

Помещение находится на первой линии на хорошем пешеходном и транспортном трафике, ул. Садовая является одна из центральных улиц г. Балтийска, соединяет проезд с пр-та Ленина, который является основной транспортной артерией из областного центра, Калининграда и выходит на центральный рынок г. Балтийска, а также соединяется с ул. Черноморской, которая выходит на Паромный терминал. Удобное расположения торгового центра позволяет использовать здание в разных направлениях бизнеса торговли и сфере бытового обслуживания жителей г. Балтийска, гостей и туристов города.

## О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 3920679789 - 17 февраля в 11:37 - 951 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

**280 020 Р**  
в месяц

История цены

1 300 Р в месяц за м², залог 280 020 Р, комиссия 140 010 Р

8 911 491-09-82

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фоменков Игорь

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

Аналог №1

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_59.8\\_m\\_4624584740](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.8_m_4624584740)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_59.8\\_m\\_4624584740](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.8_m_4624584740)

Главная > > > > Сдам > Коммерческая недвижимость > Назначения

## Сдам помещение свободного назначения, 59.8 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)




**102 000 ₽ в месяц** ▾

История цены

1 706 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 102 000 ₽, комиссия 51 000 ₽

8 911 490-79-59

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ▶

[Центр недвижимости РЕЛАЙФ](#)


Компания  
На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр Владимирович

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_59.8\\_m\\_4624584740](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_59.8_m_4624584740)



### О помещении

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Вход: с улицы                      | Высота потолков: 3 м    |
| Отдельный вход: есть               | Отделка: офисная        |
| Общая площадь: 59.8 м <sup>2</sup> | Тип аренды: прямая      |
| Этаж: 1                            | Арендные каникулы: есть |

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
  Возможные конкуренты

**102 000 ₽ в месяц** ▾

История цены

1 706 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 102 000 ₽, комиссия 51 000 ₽

8 911 490-79-59

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

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

Отчет: 8471/0325

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_59.8

Арт. 93564444

Сдается помещение свободного назначения на 1-й линии ул. Пролетарской общей площадью 59,8 м2.

Может быть использовано под офис, торговлю, шоу-рум, предоставление услуг. Все коммуникации центральные, помещение оборудовано пожарно-охранной сигнализацией, доступом к интернету.

В помещении выполнен качественный ремонт и оно готово к приему арендаторов.

Объект находится рядом с деловым центром Калининграда. Отличная транспортная доступность, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Поблизости расположены Арбитражный суд КО, Управление Росреестра, Центральный рынок, объекты туристической инфраструктуры - гостиницы, музеи, архитектурные достопримечательности и рекреационные объекты.

Предлагаемое помещение позволит вашему бизнесу оказаться в самом центре городской жизни и предоставит новые возможности в его развитии!

Полное юридическое сопровождение сделки.

Звоните, пишите, организуем показ в любое удобное для вас время.

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4624684740 · 18 февраля в 12:34 · 250 просмотров (\*3 сегодня)

Пожаловаться

**102 000 ₽**  
**в месяц** ▾

История цены

1705 ₽ в месяц за м², залог 102 000 ₽, комиссия 51 000 ₽

8 911 490-79-59

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Федотов Владимир

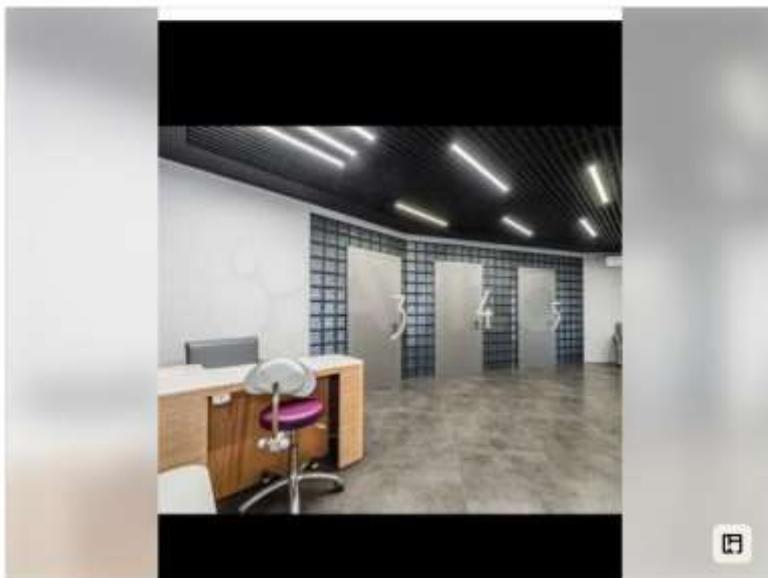
Аналог №2

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_4641015893](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4641015893)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_4641015893?context=H4slIAAAAAAAAA\\_wEf](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4641015893?context=H4slIAAAAAAAAA_wEf)

## Офис

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



**230 000 Р**

**В МЕСЯЦ** ▾

📅 История цены

20 659 Р в год за м², залог 230 000 Р, без комиссии

8 911 470-43-34

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна  
Агентство



Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 133.6 м²

Тип аренды: прямая

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_4641015893

10

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 63А  
р-н Центральный

[Показать карту](#)

без комиссии

8 911 470-43-34

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

### Описание

сдам в долгосрочную аренду помещение находящееся по адресу: г.Калининград ул. Комсомольская 63-65. площадь помещения 133.6 м2, подходит для Медицинского (стоматологического) центра, косметологической клиники.

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 4641015893 - вчера в 10:14 - 238 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

татьяна  
Агентство



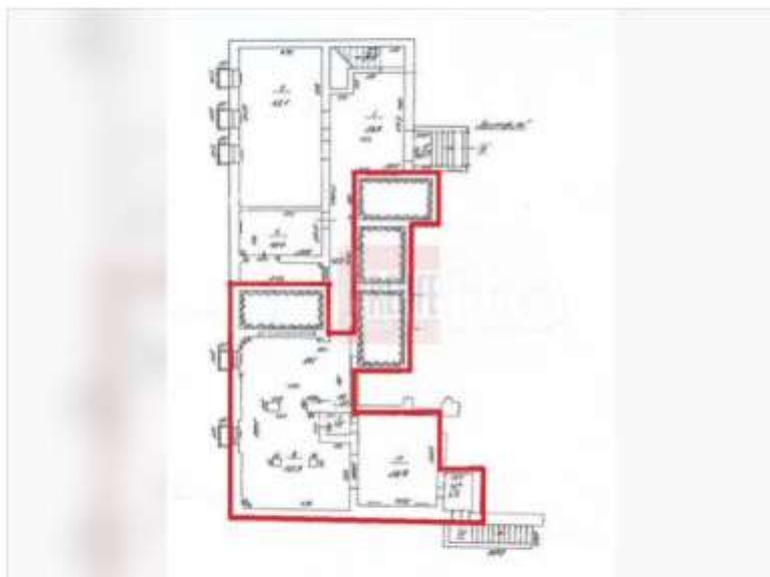
Аналог №3

[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_105_m_4528671151)

[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_105_m_4528671151)

### Сдам помещение свободного назначения, 105 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**160 000 Р**  
в месяц ▾

История цены

1524 Р в месяц за м², залог 160 000 Р, без комиссии

8 911 451-49-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕПАЙФ

Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

[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_105_m_4528671151)



**160 000 Р**  
в месяц ▾

История цены

1524 Р в месяц за м², залог 160 000 Р, без комиссии

8 911 451-49-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у арендодателя

Здравствуй!

#### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 105 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.4 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

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

Отчет: 8471/0325

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_

0

### Расположение

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

[Показать карту](#)

**160 000 Р**  
**в месяц**

История цены

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

### 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](#)

8 911 070-50-13

[Написать сообщение](#)

Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Получить консультацию по ДС ПЛАЙМ](#)

Аналог №4

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_svobodnoe\\_naznachenie\\_4352629308](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svobodnoe_naznachenie_4352629308)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_svobodnoe\\_naznachenie\\_4352629308?con](https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svobodnoe_naznachenie_4352629308?con)

### Аренда свободное назначение



**260 000 ₽**  
**в месяц** ▾

История цены

1 368 ₽ в месяц за м², залог 260 000 ₽, комиссия 150 000 ₽

8 911 860-87-58

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?    Ещё сдаёте?

Торг уместен?

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_svobodnoe\_naznachenie\_4352629308?con



**260 000 ₽**  
**в месяц** ▾

История цены

1 368 ₽ в месяц за м², залог 260 000 ₽, комиссия 130 000 ₽

8 911 860-87-58

Написать сообщение  
Онлайн

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**О помещении**

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: 190 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: **офисная**

Тип аренды: **прямая**

Арендные каникулы: **есть**

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

АН "Салют Ризлт"

Компания

На Авито с августа 2020 🏆

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_svobodnoe\_naznachenie\_4352629308

Свободное назначение

Планировка - свободная, максимально открытая.

Высота потолков - 3,3 м.

Санузел - есть.

Коммуникации - центральные.

Отопление - центральное.

Электричество - 15 кВт.

Ремонт - есть.

Парковка - вдоль проезжей части.

Обеспечительный платеж - месяц.

Каникулы - по запросу.

Стоимость аренды - 260 000 руб в мес + оплата к/у.

Объект расположен в Центральном районе, вдоль проходит активный автомобильный и пешеходный трафик. Помещение оборудовано витринными окнами и хорошо просматривается с дороги. Рядом расположено отделение почты России, детская поликлиника, медицинские центры.

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4352629308 · 13 февраля в 12:42 · 548 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

**260 000 Р**  
**в месяц** ▾

История цены

1 368 Р в месяц за м², залог 260 000 Р, комиссия 130 000 Р

8 911 860-87-58

Написать сообщение  
Отвечает около часа

## Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Салют Ризлт"

Компания

На Авито с августа 2020

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
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](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)

**СПРАВКА**

**О балансовой стоимости имущества.**

Дана по месту требования

| УЧАСТОК   | Балансовая стоимость земельного участка на 05.03.2025 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 «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](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://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:<br>05.03.2025 |
| 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                           | 110 786 936,87              |
| 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                            | 9 597 826,48                |
| 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                             | 1 412 194,04                |

Генеральный директор \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_/Осипов Д.Б.

**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 Беспамятного 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) 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»**

**Арендатор:**  
**Банк ВТБ (ПАО)**



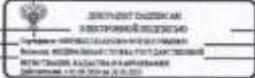
С.В. Черняева



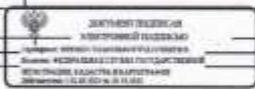
Р.В. Беспямятнов



| Заголовок                          |  |  |                        |
|------------------------------------|--|--|------------------------|
| Имя объекта недвижимости           |  |  |                        |
| Лист № 2 раздела 2                 | Всего листов раздела 2   | Всего разделов 3   | Всего листов выписки 3 |
| 11.09.2024 № КУИИ.001/2024-1326699 |  |  |                        |
| Кадастровый номер:                 |  | 09-15-13230-7  |                        |
|                                    | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 2, выдан 08.11.2016, номер государственной регистрации: 09-15/001/2014-13267      | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 2, выдан 08.11.2016, номер государственной регистрации: 09-15/001/2014-13267  |                        |
|                                    | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 4, выдан 03.11.2023, дата государственной регистрации: 09-15-13230-7-50021/2023.4 | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 4, выдан 03.11.2023, дата государственной регистрации: 09-15-13230-7-50021/2023.4   |                        |
|                                    | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 4, выдан 03.11.2023, дата государственной регистрации: 09-15-13230-7-50021/2023.4 | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/2014 от 19 мая 2014 года, № 4, выдан 03.11.2023, дата государственной регистрации: 09-15-13230-7-50021/2023.4   |                        |
|                                    | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа: | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:                         | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной ценной или иной ценной бумаги:  | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения о качестве ипотеки или залоговой в регистрационном заявлении об ипотеке:  | данные отсутствуют   |                        |
| 3.3                                | ИП:  | Договор купли-продажи  |                        |
|                                    | дата государственной регистрации:  | 14.02.2017 00:00:00  |                        |
|                                    | номер государственной регистрации:   | 09-15-01/017/2017-117  |                        |
|                                    | реквизиты документа, на основании которого осуществлено право и обременение объекта недвижимости:  | Срок действия с 14.02.2017 по 01.04.2028   |                        |
|                                    | реквизиты документа, на основании которого осуществлено право и обременение объекта недвижимости:  | "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН 7706001800  |                        |
|                                    | Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочивших данных фактических или иных сведений государственной регистрации:                       | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочивших данных фактических или иных сведений государственной регистрации:                       | Договор депозитарного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", зарегистрирован Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2016 в реестре № 00194-041/0163, выдан 20.06.2011 |                        |

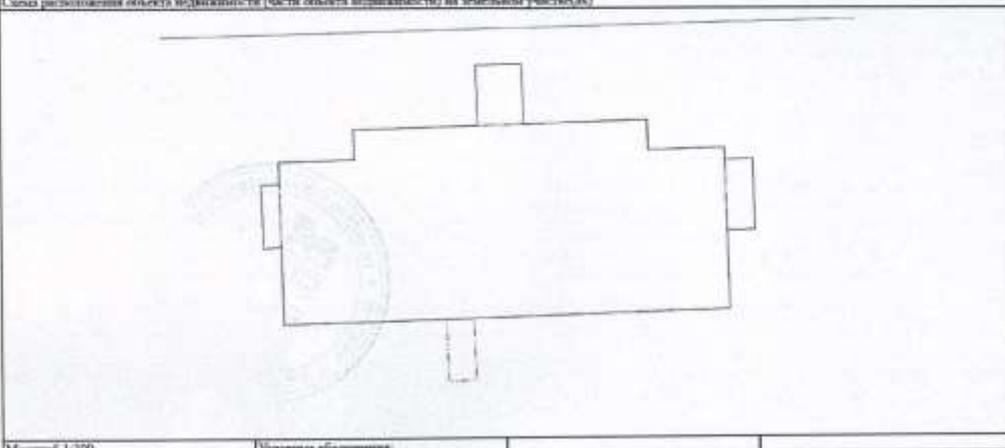


| Заголовок                          |  |  |                        |
|------------------------------------|--|--|------------------------|
| Имя объекта недвижимости           |  |  |                        |
| Лист № 2 раздела 2                 | Всего листов раздела 2   | Всего разделов 3   | Всего листов выписки 3 |
| 11.09.2024 № КУИИ.001/2024-1326699 |  |  |                        |
| Кадастровый номер:                 |  | 09-15-13230-7  |                        |
|                                    | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/1-2001, выдан 25.01.2012  | Договор купли-продажи недвижимости, № 09/1-2001, выдан 25.01.2012  |                        |
|                                    | Исполнения и доведения в Правила депозитарного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011 | Исполнения и доведения в Правила депозитарного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011 |                        |
|                                    | Порученный акт, выдан 23.02.2012   | Порученный акт, выдан 23.02.2012   |                        |
|                                    | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:           | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом:                                   | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной ценной или иной ценной бумаги:  | данные отсутствуют   |                        |
|                                    | Сведения о качестве ипотеки или залоговой в регистрационном заявлении об ипотеке:  | данные отсутствуют   |                        |
| 4                                  | Сведения в судлении о праве требования:  | данные отсутствуют   |                        |
| 7                                  | Сведения о выполнении в отношении ценных бумаг:  | данные отсутствуют   |                        |
| 8                                  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочивших данных фактических или иных сведений:   | данные отсутствуют   |                        |
| 9                                  | Сведения о качестве сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственной и муниципальной ипотеки:  | данные отсутствуют   |                        |
| 10                                 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочивших данных фактических или иных сведений государственной регистрации:                                 | данные отсутствуют   |                        |
| 11                                 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам порочивших данных фактических или иных сведений государственной регистрации:                                 | данные отсутствуют   |                        |



Лист 4 Лист 5

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

|   |                           |                  |                        |
|---|---------------------------|------------------|------------------------|
| Земельный участок   |                           |                  |                        |
| вид объекта недвижимости  |                           |                  |                        |
| Лист № 1 раздела 4  | Всего листов раздела 4. 1 | Всего разделов 3 | Всего листов выписки 3 |
| 17.09.2024г. № КУИИ/001/2024-333566995  |                           |                  |                        |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:15:1023207    |                        |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                  |                        |
|             |                           |                  |                        |
| Масштаб 1:300   | Условные обозначения      |                  |                        |

ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАЕ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сервис: ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЙ  
Услуги: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ И КАРТОГРАФИИ  
Земельные участки № 50:15:1023207  
Земельный участок № 50:15:1023207

ИННОВАЦИЯ ФОРМАТЫ

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

  
 С.В. Черняева

**Арендатор:**  
Банк ВТБ (ПАО)

  
 П.В. Беспамятных

5





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

| Здание                                |  | вид объекта недвижимости          |   |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 4                 | Всего листов выписки: 10  |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24851255 |  | Кадастровый номер: 39-15/132320/7 |   |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                               | Владельцы инвестиционных паев Замкнутого 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<br>39-39-01/017/2012-212<br>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<br><br>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<br><br>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 |
| полное наименование должности         |  |                                   |   |
|                                       |  | инициалы, фамилия                 |   |





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|   |                           |                   |                          |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Знамя   |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости  |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 5  | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 10 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24851255   |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:  |                           | 39:15:132320.7    |                          |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                   |                          |
|   |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:300   | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                          |   |                   |
|--------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ |   | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |
|                          | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000010303022000007012219000000<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПЛУАЦИИ<br>Действителен с 01.09.2004 по 30.09.2021 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

|                                       |                             |                   |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Знамя                                 |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 5.1                  | Всего листов раздела 5.1: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 10 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24851255 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                             | 39:15:132320:7    |                          |

| I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости |               |            |           |   |                    |                    |   |
|--|---------------|------------|-----------|---|--------------------|--------------------|---|
| Номер точки  | Координаты, м |            | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м |                    |   |
|  | X             | Y          |           |   | Н1                 | Н2                 |   |
|  | 2             | 3          |           |   | 4                  | 5                  | 6 |
| 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 |   |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000010303022106407012270000000<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021</p> |                   |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |   | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |



| Лист 9  |           |                             |   |                    |     |                          |
|---|-----------|-----------------------------|---|--------------------|-----|--------------------------|
| Эдние   |           |                             |   |                    |     |                          |
| вид объекта недвижимости  |           |                             |   |                    |     |                          |
| Лист № 3 раздела 5.1  |           | Всего листов раздела 5.1: 4 |   | Всего разделов: 4  |     | Всего листов выписки: 10 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24851255   |           |                             |   |                    |     |                          |
| Кадастровый номер: 39:15:132320:7   |           |                             |   |                    |     |                          |
| 9   | 354643.95 | 1189379.55                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 10  | 354643.88 | 1189377.4                   | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 11  | 354648.83 | 1189377.24                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 12  | 354648.43 | 1189364.39                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 1   | 354661.36 | 1189364.05                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 1   | 354661.36 | 1189364.05                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 2   | 354661.55 | 1189370.07                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 3   | 354663.98 | 1189369.99                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 4   | 354664.71 | 1189393.12                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 5   | 354662.25 | 1189393.2                   | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 6   | 354662.43 | 1189399.2                   | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 7   | 354649.51 | 1189399.58                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 8   | 354648.43 | 1189364.39                  | - |                    | 0.1 | данные отсутствуют       |
| 1   | 354661.36 | 1189364.05                  | - |                    | 0.1 | 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 |     |                          |

|                          |  |   |                   |
|--------------------------|--|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000010303022000070122700000000<br/>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМЕННОГО НЕДВИЖИМОСТИ<br/>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|--------------------------|--|---|-------------------|



| <b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>   |  |
|---|--|
| <b>Здания</b>   |  |
| <i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>  |  |
| Дата подготовки технического плана: «27» августа 2024 г.<br>(число, месяц, год)   |  |
| <b>Общие сведения о кадастровых работах</b>   |  |
| <b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>   |  |
| 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  |  |
| <b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>   |  |
| 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): -  |  |
| <b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>  |  |
| 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:<br>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:<br>г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д.37, кв.2<br>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:<br>Договор подряда, № 0175ф_24, «22» августа 2024 г.  |  |
|   |  |

| <b>Исходные данные</b>  |            |             |                         |   |                      |
|---|------------|-------------|-------------------------|---|----------------------|
| <b>Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:</b> |            |             |                         |   |                      |
| <b>№ п/п</b>  | <b>Вид</b> | <b>Дата</b> | <b>Номер</b>            | <b>Наименование</b>   | <b>Иные сведения</b> |
| <b>1</b>  | <b>2</b>   | <b>3</b>    | <b>4</b>                | <b>5</b>  | <b>6</b>             |
| 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  |                        |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|------|--|---|---------------------------------------|----------------|
| I. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка |                        |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
| I.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, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Глубина, высота расположения точки, м |                |
|   |                        |                                  |                             | X             | Y          |      |  |   | Н <sub>1</sub>                        | Н <sub>2</sub> |
| 1   | 2                      | 3                                | 4                           | 5             | 6          | 7    | 8  | 9   | 10                                    | 11             |
|   | 39:15:1323<br>20:7 (1) |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 2                                | Картометрический метод      | 354661.55     | 1189370.07 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 3                                | Картометрический метод      | 354663.98     | 1189369.99 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 4                                | Картометрический метод      | 354664.29     | 1189379.80 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 5                                | Картометрический метод      | 354669.15     | 1189379.65 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 6                                | Картометрический метод      | 354669.26     | 1189383.26 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 7                                | Картометрический метод      | 354664.40     | 1189383.41 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 8                                | Картометрический метод      | 354664.71     | 1189393.12 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 9                                | Картометрический метод      | 354662.25     | 1189393.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 10                               | Картометрический метод      | 354662.43     | 1189399.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 11                               | Картометрический метод      | 354661.45     | 1189399.23 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 12                               | Картометрический метод      | 354661.52     | 1189401.41 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 13                               | Картометрический метод      | 354655.85     | 1189401.59 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 14                               | Картометрический метод      | 354655.78     | 1189399.39 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (1)  | Наземный               | 15                               | Картометрический метод      | 354649.51     | 1189399.58 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |

| Описание местоположения объекта недвижимости  |             |                                  |                             |               |            |          |  |   |                                       |     |
|---|-------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|----------|--|---|---------------------------------------|-----|
| I. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка |             |                                  |                             |               |            |          |  |   |                                       |     |
| I.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, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Глубина, высота расположения точки, м |     |
|   |             |                                  |                             | X             | Y          |          |  |   | Н 1                                   | Н 2 |
| 1   | 2           | 3                                | 4                           | 5             | 6          | 7        | 8  | 9   | 10                                    | 11  |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 16                               | Картометрический метод      | 354648.43     | 1189364.39 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 17                               | Картометрический метод      | 354654.55     | 1189364.23 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 18                               | Картометрический метод      | 354654.50     | 1189362.83 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 19                               | Картометрический метод      | 354659.56     | 1189362.67 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 20                               | Картометрический метод      | 354659.60     | 1189364.09 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |
| 39:15:132 320:7 (1)   | Наземный    | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -        | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -   |

| Описание местоположения объекта недвижимости  |                        |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|------|--|---|---------------------------------------|----------------|
| I. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка |                        |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
| I.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, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Глубина, высота расположения точки, м |                |
|   |                        |                                  |                             | X             | Y          |      |  |   | H <sub>1</sub>                        | H <sub>2</sub> |
| 1   | 2                      | 3                                | 4                           | 5             | 6          | 7    | 8  | 9   | 10                                    | 11             |
|   | 39:15:1323<br>20:7 (2) |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 2                                | Картометрический метод      | 354661.55     | 1189370.07 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 3                                | Картометрический метод      | 354663.98     | 1189369.99 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 8                                | Картометрический метод      | 354664.71     | 1189393.12 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 9                                | Картометрический метод      | 354662.25     | 1189393.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 10                               | Картометрический метод      | 354662.43     | 1189399.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 15                               | Картометрический метод      | 354649.51     | 1189399.58 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 21                               | Картометрический метод      | 354648.90     | 1189379.39 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 22                               | Картометрический метод      | 354643.95     | 1189379.55 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 23                               | Картометрический метод      | 354643.88     | 1189377.40 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 24                               | Картометрический метод      | 354648.83     | 1189377.24 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 16                               | Картометрический метод      | 354648.43     | 1189364.39 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (2)  | Подземный              | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 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, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м | Глубина, высота расположения точки, м |                |
|   |                        |                                  |                             | X             | Y          |      |  |   | H <sub>1</sub>                        | H <sub>2</sub> |
| 1   | 2                      | 3                                | 4                           | 5             | 6          | 7    | 8  | 9   | 10                                    | 11             |
|   | 39:15:1323<br>20:7 (3) |                                  |                             |               |            |      |  |   |                                       |                |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 2                                | Картометрический метод      | 354661.55     | 1189370.07 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 3                                | Картометрический метод      | 354663.98     | 1189369.99 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 8                                | Картометрический метод      | 354664.71     | 1189393.12 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 9                                | Картометрический метод      | 354662.25     | 1189393.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 10                               | Картометрический метод      | 354662.43     | 1189399.20 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 15                               | Картометрический метод      | 354649.51     | 1189399.58 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 16                               | Картометрический метод      | 354648.43     | 1189364.39 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 0.10  | -                                     | -              |
| 39:15:132<br>320:7 (3)  | Наземный               | 1                                | Картометрический метод      | 354661.36     | 1189364.05 | -    | $M_t = K \cdot M = 0.0007 \cdot 100 = 0.1$   | 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 (Мт), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мт), м | Глубина, высота, м |     | Кадастровый номер |
|   |               |  |   | X  | Y             |   |  | И 1                | И 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 (Мт), м | Средняя квадратическая погрешность определения координат (Мт), м |               |   |  |                    |     |                   |
|   | X             | Y  |   |  |               |   |  |                    |     |                   |
| 1   | 2             | 3  | 4   | 5  |               |   |  |                    |     |                   |
| -   | -             | -  | -   | -  |               |   |  |                    |     |                   |

| <b>Описание местоположения объекта недвижимости</b>  |               |   |  |  |
|--|---------------|---|--|--|
| <b>2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b> |               |   |  |  |
| Номера<br>характерных<br>точек границ<br>помещения   | Координаты, м |   | Формулы,<br>примененные для<br>расчета средней<br>квадратической<br>погрешности<br>определения<br>координат<br>характерных точек<br>контура (М), м | Средняя квадратическая<br>погрешность определения<br>координат характерных<br>точек контура (М), 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   | -                       |

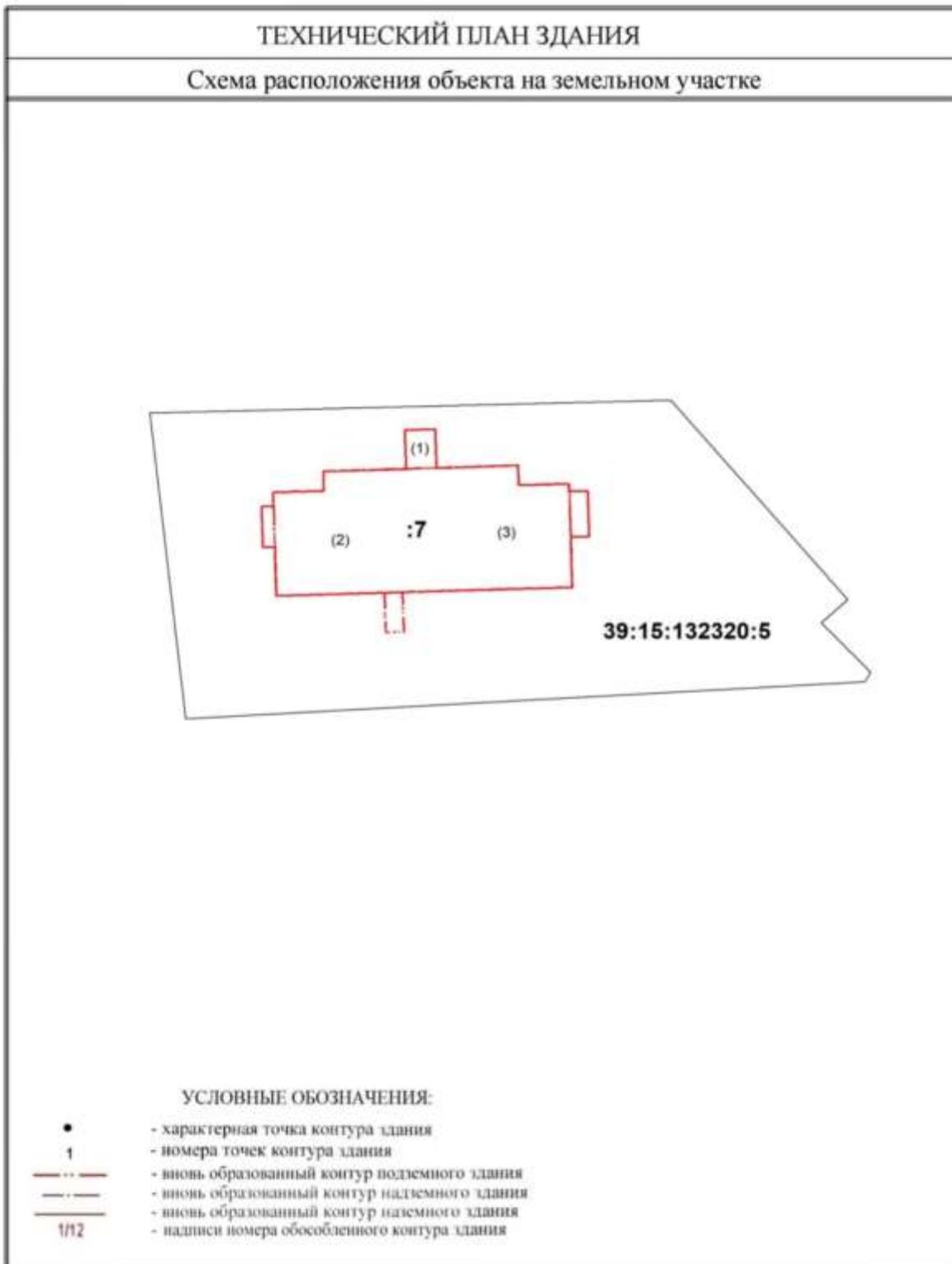
| № п/п | Наименование характеристики   | Значение характеристики |                          |  |
|-------|---|-------------------------|--------------------------|--|
| 1     | 2   | 3                       |                          |  |
| 17    | Век (период) постройки объекта недвижимости   | -                       |                          |  |
| 18    | Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup> , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м <sup>2</sup>  | 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 помещении 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 | Кадистровый 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 | -                       |                          |  |

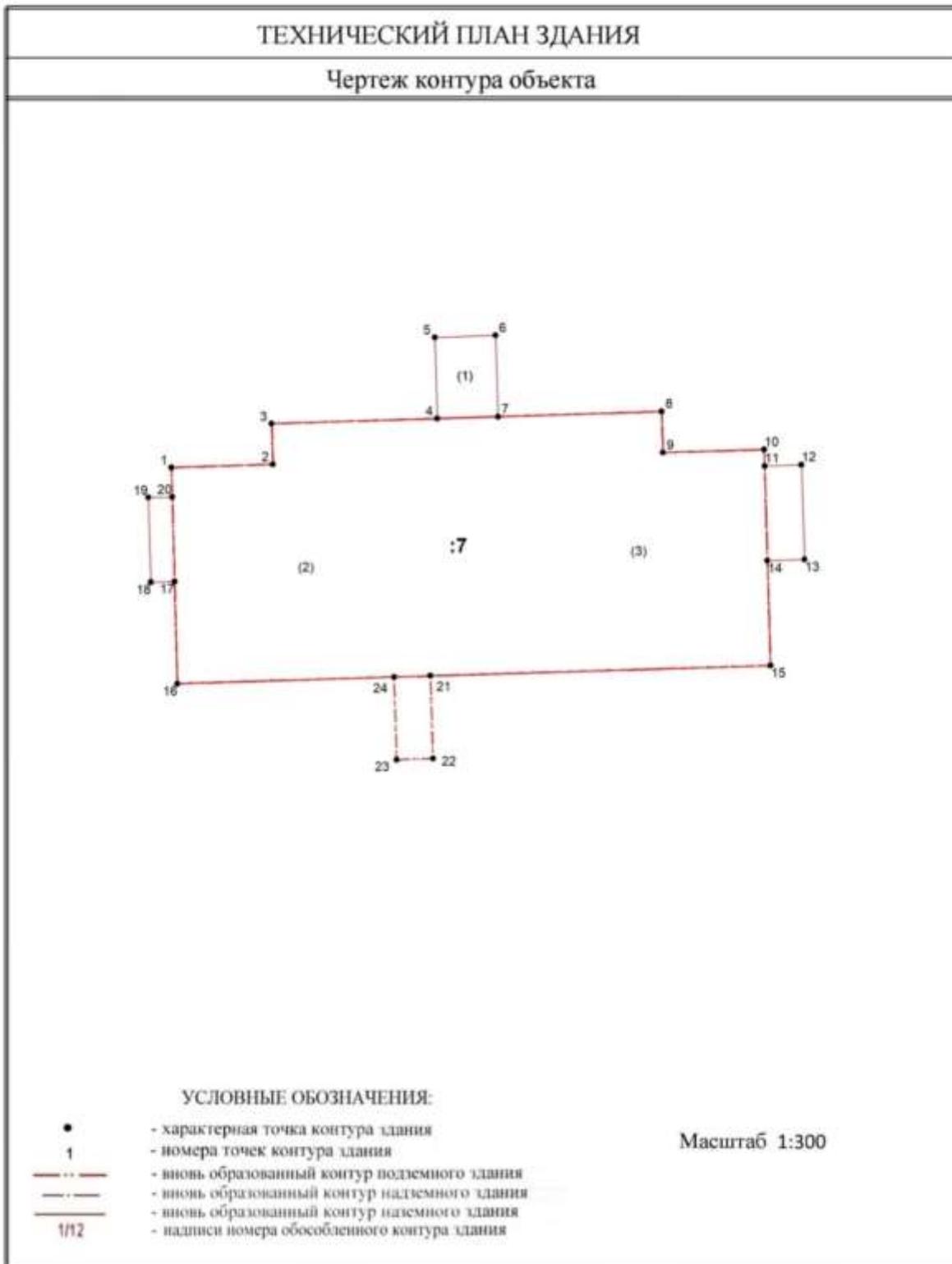
| № п/п | Наименование характеристики  | Значение характеристики |
|-------|--|-------------------------|
| 1     | 2  | 3                       |
| 30.3  | Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия | -                       |
|       |  |                         |

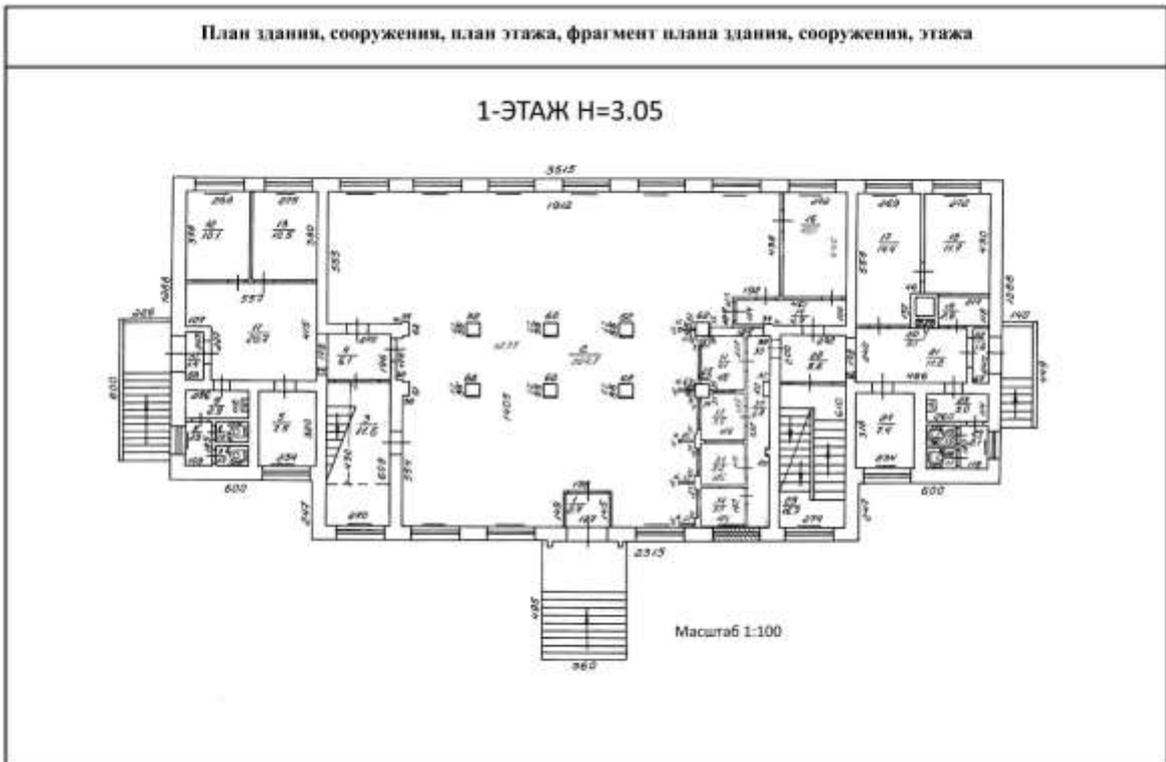
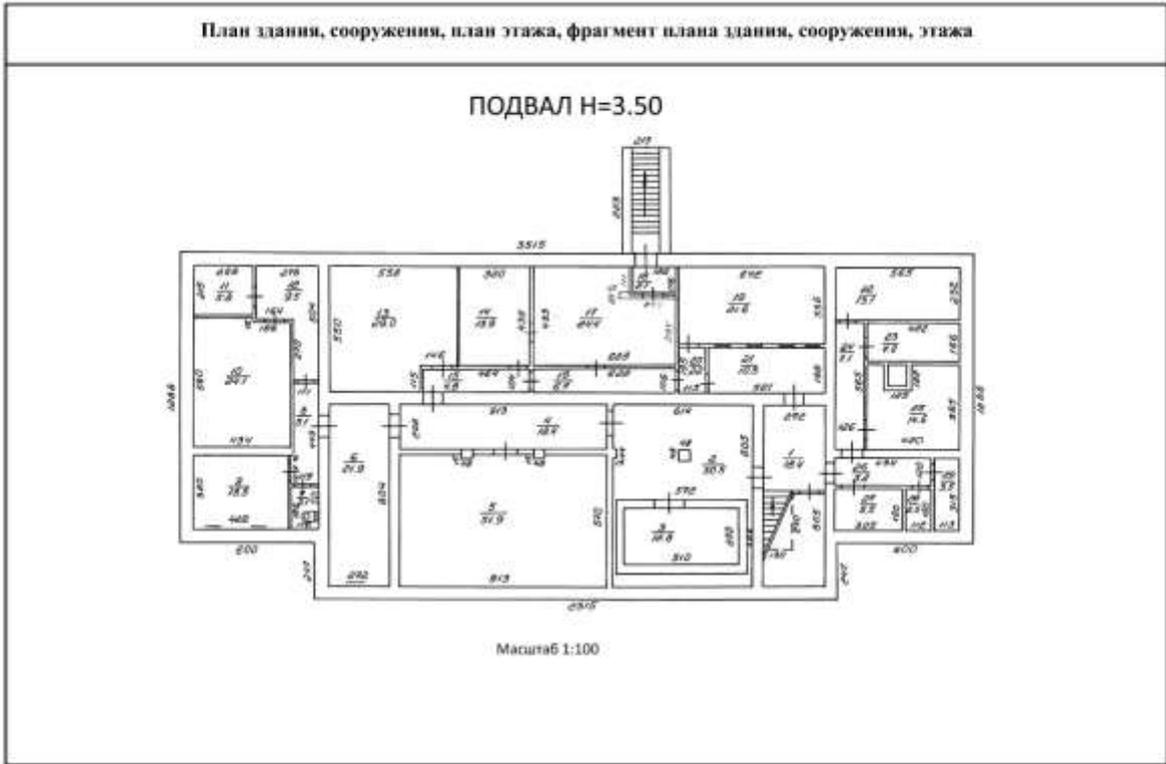
### Заключение кадастрового инженера

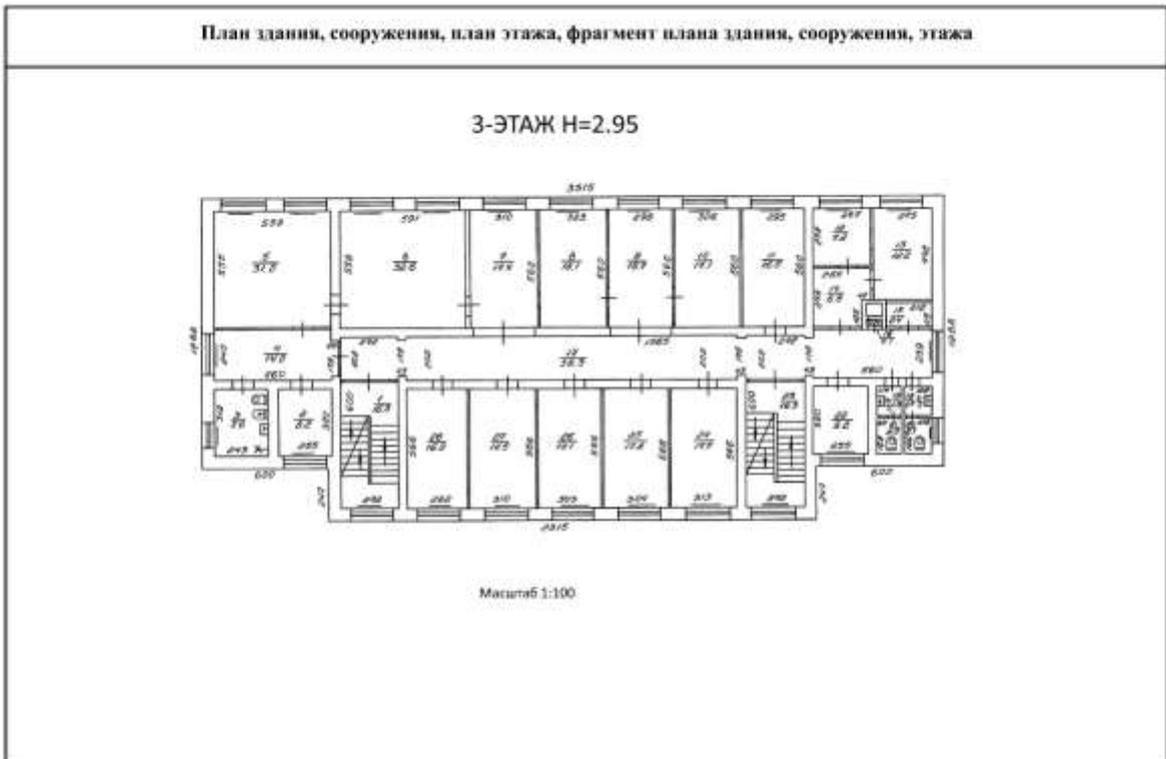
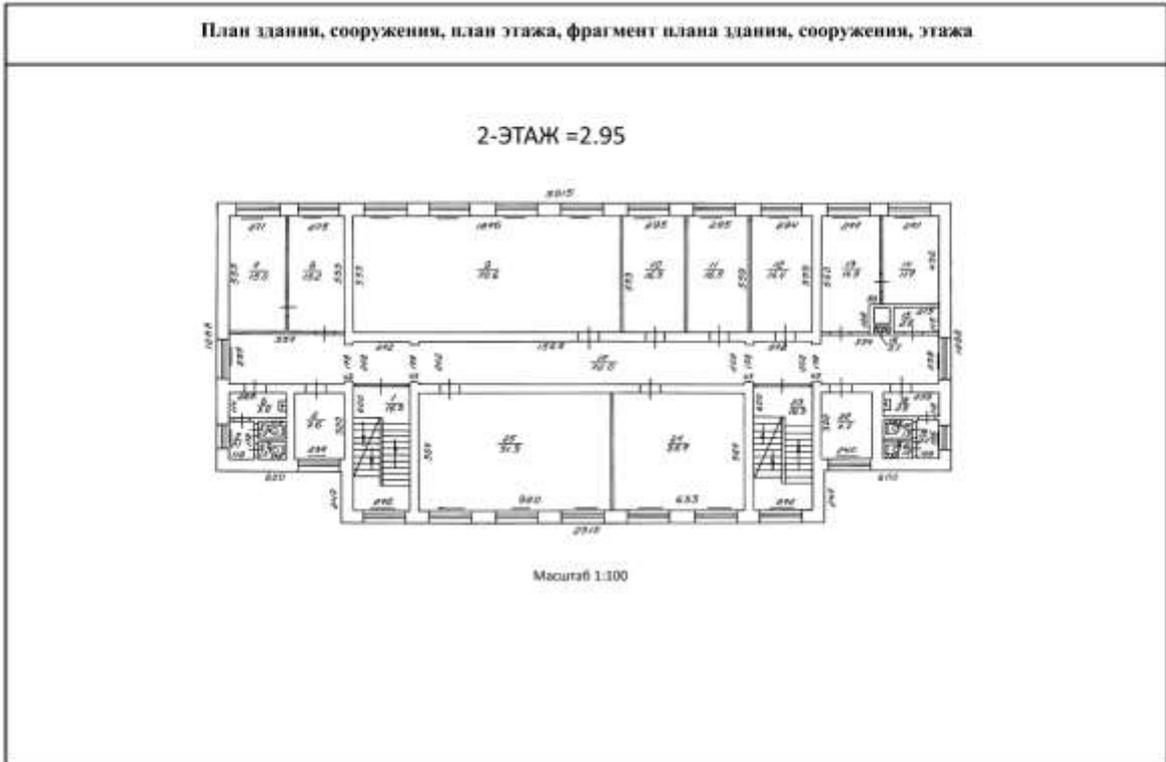
Технический план подготовлен в связи с уточнением местоположения, площади и этажности нежилого здания - Административного с кадастровым номером 39:15:132320:7, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:132320:5 по адресу: Российская Федерация, Калининградская обл, г. Калининград, 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.

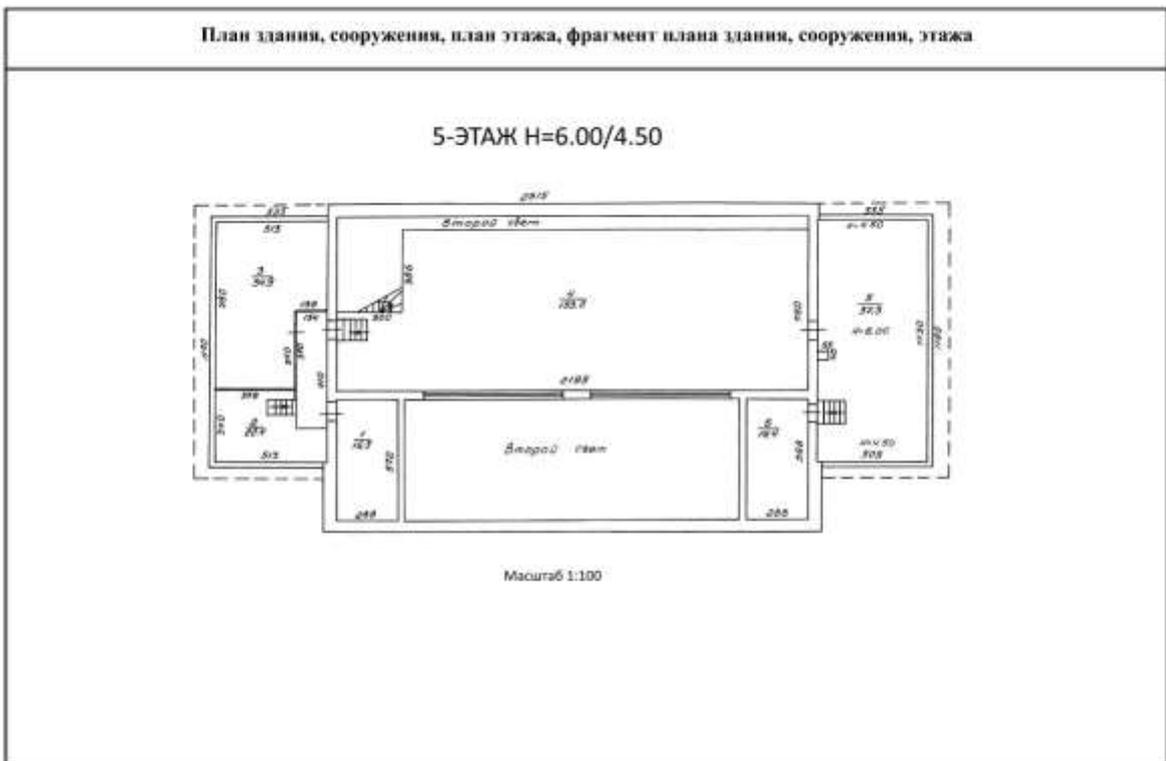
Исходя из пункта 50 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. №П/0082 "Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений", в случае если технический план подготовлен в результате выполнения 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.





















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 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24857750 |   |                           |  |                      |                                |                         |
| Кадастровый номер:                    |   |                           |  | 39.14.010607.30      |                                |                         |
| N п/п                                 | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей)      | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м2             |
| 1                                     | 39.14.010607.136                          | 1                         | #1   | Нежилое              | данные отсутствуют             | 90                      |
| 2                                     | 39.14.010607.137                          | 2                         | 1  | Жилое                | данные отсутствуют             | 98,3                    |

|                                |   |                   |
|--------------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000010303102210607012210000000<br/>Подпись: 394304304302210607012210000000<br/>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ИЖОТДЕЛЕНИЕ<br/>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021</p> | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |
|                                |   |                   |



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
КАЛИНИНГРАДСКИЙ ФИЛИАЛ**

# **ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Инвентарный № 35-2



**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)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

2

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:<br>для граждан - фамилия, имя, отчество,<br>паспорт ; для юридических лиц - по Уставу | Документы подтверждающие право<br>собственности, владения, пользования. | Доля<br>(часть,<br>литера) |
|--------|--|---|----------------------------|
| 1      | 2  | 3   | 4                          |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |
|        |  |   |                            |

## 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 использованию | 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)

| 1 | Водо-провод         | Канализация |   | Отопление              |   | Ванны и души |   |    | Гор. водо-снабжение |    | Газо-снабжение |    | Мусоропровод | Лифт | Напряжение эл. сети, В |    |    |
|---|---------------------|-------------|---|------------------------|---|--------------|---|----|---------------------|----|----------------|----|--------------|------|------------------------|----|----|
|   | От центральной сети | Центральная |   | Лучевое (инфракрасное) |   |              |   |    | Местное             |    |                |    |              |      | 230 В.                 |    |    |
| 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                  |    |    |

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  |
|            | Междуэтажные                            | Железобетонные; Монолитные, Кирпичные                                    |
|            | Подвальные                              | Армокирпичное  |
| 5          | Крыша                                   | Стропильная, Дерево, Из прочих материалов                                |
| 6          | Полы                                    | Деревянные; Ламинированные, Керамические                                 |
| 7          | Проемы                                  | Окна   |
|            | Двери                                   | Стеклопакет, Металлопластиковые  |
| 8          | Отделка                                 | Внутренняя   |
|            | Наружная                                | Облицовка керамическими плитками, Окраска водными составами              |
| 9          | Электро и сантехническое устройство     | Отопление  |
|            |   | Электричество  |
|            |   | Водопровод   |
|            |   | Канализация  |
|            |   | Горячее водоснабжение  |
|            |   | Ванны  |
|            |   | Газоснабжение  |
|            |   | Напольные электроплиты   |
|            |   | Телефон  |
|            |   | Радио  |
|            |   | Телевидение  |
|            |   | Сигнализация   |
|            |   | Мусоропровод   |
| Лифт       |   |  |
| Вентиляция |   |  |
| 10         | Прочие работы                           | Водосточные трубы, Крыльца бетонные, Лестницы металлические, Откосы      |

Физический износ здания в % 19

Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

| В ценах<br>какого<br>года | Основные строения                     |                               | Служебные строения и соору-<br>жения  |                               | Всего                                 |                                    |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
|                           | Восстановите-<br>льная стои-<br>мость | Действитель-<br>ная стоимость | Восстановите-<br>льная стои-<br>мость | Действитель-<br>ная стоимость | Восстанови-<br>тельная стои-<br>мость | Действитель-<br>ная стои-<br>мость |
| 1969                      | 42788                                 | 34658                         | 3517                                  | 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

Руководитель



Кузнецова Е.Н.

Приложение

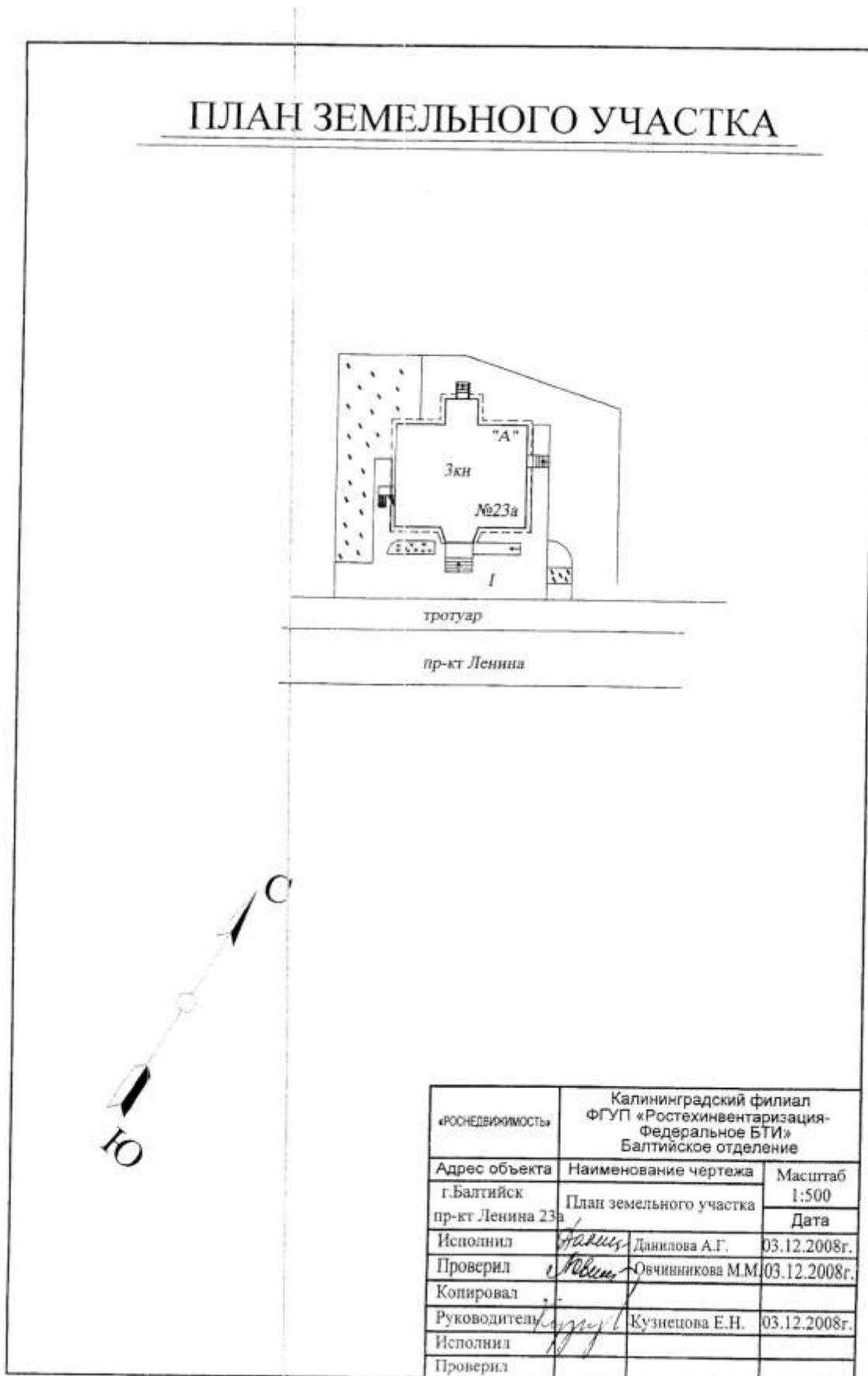
6

 Экспликация внутренних помещений  
 г Балтийск

Дом № 23а по пр-кт. Ленина

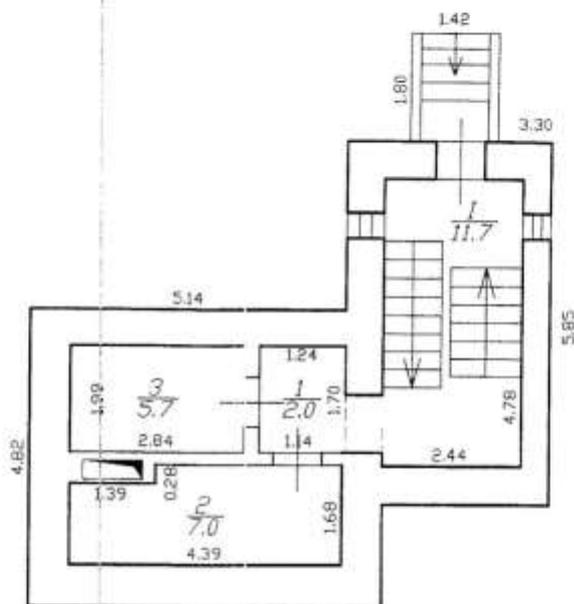
| Литера по плану         | Этаж       | Номер по плану | Назначение частей помещений: | Общая площадь<br>(кв.м.) | В т.ч. площадь |                 | Высота помещений по<br>внутреннему обмеру | Самостоятельно возведенная или<br>переоборудованная площадь | Примечание |
|-------------------------|------------|----------------|------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------|---|---|------------|
|                         |            |                |                              |                          | Основная       | Вспомогательная |   |   |            |
| 1                       | 2          | 3              | 4                            | 5                        | 6              | 7               | 8   | 9   | 10         |
| <b>Этаж - 1</b>         |            |                |                              |                          |                |                 |   |   |            |
| A                       | 1          | 1              | Тамбур                       | 2,2                      |                | 2,2             | 3,23                                      |   |            |
| A                       | 1          | 2              | Основная                     | 37,2                     | 37,2           |                 |   |   |            |
| A                       | 1          | 3              | Коридор                      | 2,7                      |                | 2,7             |   |   |            |
| A                       | 1          | 4              | Подсобное                    | 1,1                      |                | 1,1             |   |   |            |
| A                       | 1          | 5              | Коридор                      | 13,2                     |                | 13,2            |   |   |            |
| A                       | 1          | 6              | Коридор                      | 5                        |                | 5               |   |   |            |
| A                       | 1          | 7              | Туалет                       | 3,1                      |                | 3,1             |   |   |            |
| A                       | 1          | 8              | Основная                     | 4,7                      | 4,7            |                 |   |   |            |
| A                       | 1          | 9              | Коридор                      | 2,6                      |                | 2,6             |   |   |            |
| A                       | 1          | 1              | Лестничная                   | 11,2                     |                | 11,2            |   |   |            |
| A                       | 1          | 10             | Кабинет                      | 3,6                      | 3,6            |                 |   |   |            |
| A                       | 1          | 11             | Кабинет                      | 4,6                      | 4,6            |                 |   |   |            |
| A                       | 1          | 12             | Коридор                      | 9,4                      |                | 9,4             |   |   |            |
| Итого по этажу          |            |                |                              | 100,6                    | 50,1           | 50,5            |   |   |            |
| <b>Этаж - 2</b>         |            |                |                              |                          |                |                 |   |   |            |
| A                       | 2          | 1              | Коридор                      | 25,2                     |                | 25,2            | 2,92                                      |   |            |
| A                       | 2          | 2              | Туалет                       | 2,7                      |                | 2,7             |   |   |            |
| A                       | 2          | 3              | Кабинет                      | 6,6                      | 6,6            |                 |   |   |            |
| A                       | 2          | 4              | Службное                     | 2,1                      |                | 2,1             |   |   |            |
| A                       | 2          | 5              | Кабинет                      | 19,7                     | 19,7           |                 |   |   |            |
| A                       | 2          | 6              | Кабинет                      | 24                       | 24             |                 |   |   |            |
| A                       | 2          | 7              | Кабинет                      | 19,9                     | 19,9           |                 |   |   |            |
| A                       | 2          | 1              | Лестничная                   | 11,7                     |                | 11,7            |   |   |            |
| Итого по этажу          |            |                |                              | 111,9                    | 70,2           | 41,7            |   |   |            |
| <b>Этаж - Мансарда.</b> |            |                |                              |                          |                |                 |   |   |            |
| A                       | Мансард а. | 1              | Коридор                      | 13                       |                | 13              | 2,66                                      |   |            |
| A                       | Мансард а. | 2              | Туалет                       | 3,1                      |                | 3,1             |   |   |            |

| 1                     | 2          | 3 | 4            | 5 | 6     | 7     | 8     | 9    | 10 |
|-----------------------|------------|---|--------------|---|-------|-------|-------|------|----|
| A                     | Мансард а. | 3 | Кухня        |   | 7,9   |       | 7,9   |      |    |
| A                     | Мансард а. | 4 | Подсобное    |   | 3,1   |       | 3,1   |      |    |
| A                     | Мансард а. | 5 | Кабинет      |   | 16,2  | 16,2  |       |      |    |
| A                     | Мансард а. | 6 | Конференцзал |   | 31,2  | 31,2  |       |      |    |
| A                     | Мансард а. | 7 | Кабинет      |   | 24,3  | 24,3  |       |      |    |
| A                     | Мансард а. | 8 | Служебное    |   | 9,8   |       | 9,8   |      |    |
| A                     | Мансард а. | I | Лестничная   |   | 12,3  |       | 12,3  |      |    |
| Итого по этажу:       |            |   |              |   | 120,9 | 71,7  | 49,2  |      |    |
| <i>Этаж - Подвал.</i> |            |   |              |   |       |       |       |      |    |
| A                     | Подвал.    | 1 | Коридор      |   | 2     |       | 2     | 2,02 |    |
| A                     | Подвал.    | 2 | Подвальное   |   | 7     |       | 7     |      |    |
| A                     | Подвал.    | 3 | Хранилище    |   | 5,7   | 5,7   |       |      |    |
| Итого по этажу:       |            |   |              |   | 14,7  | 5,7   | 9     |      |    |
| Итого:                |            |   |              |   | 348,1 | 197,7 | 150,4 |      |    |



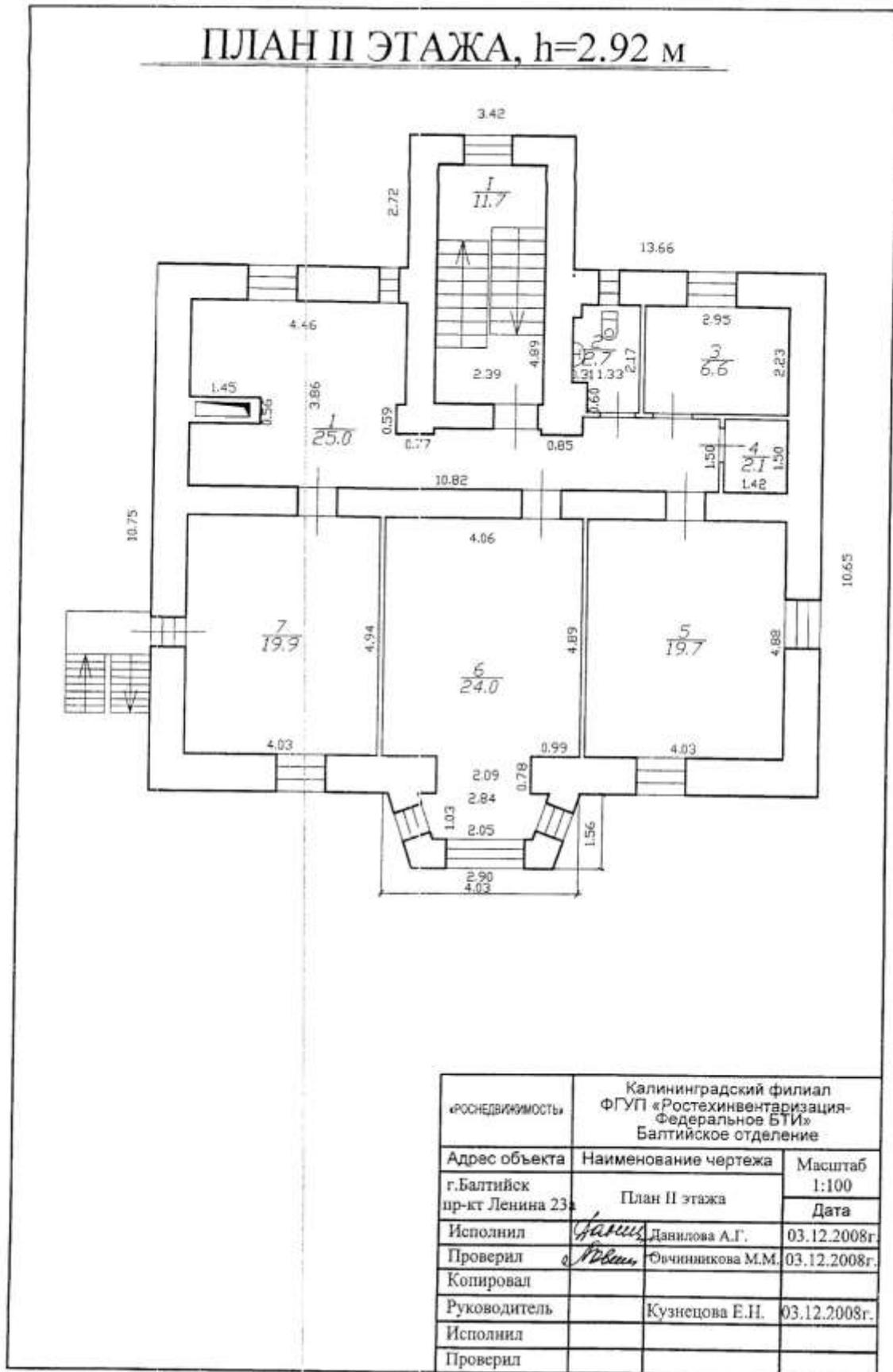
ПЛАН ПОДВАЛА, h=2.02 м

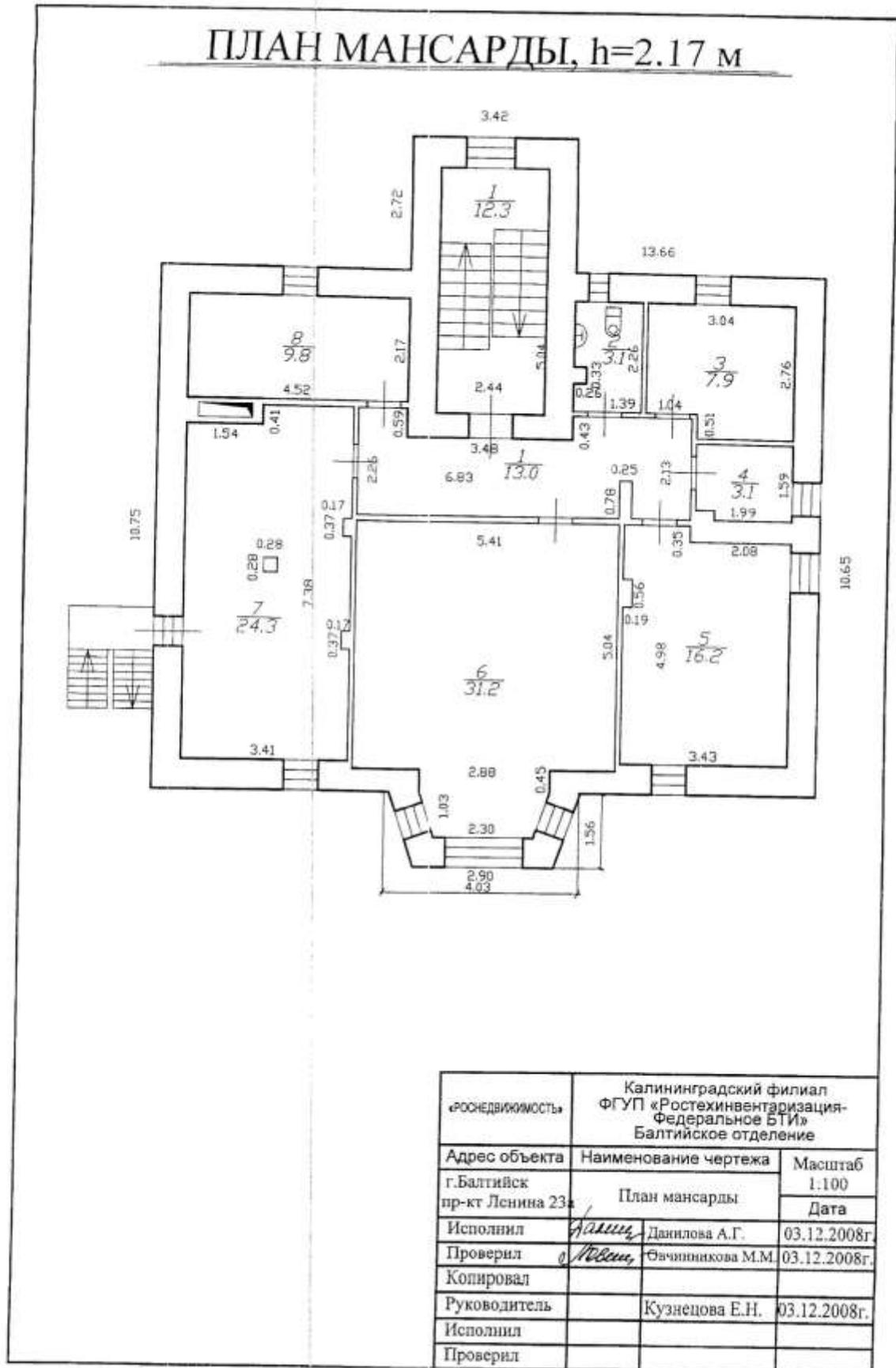
1.03.2008 г. 10:00:00



|                                |   |              |
|--------------------------------|---|--------------|
| «осведомленность»              | Калининградский филиал<br>ФГУП «Ростехинвентаризация-<br>Федеральное БТИ»<br>Балтийское отделение |              |
| Адрес объекта                  | Наименование чертежа  | Масштаб      |
| г.Балтийск<br>пр-кт Ленина 23а | План подвала  | 1:100        |
| Исполнил                       | Данилова А.Г.   | Дата         |
| Проверил                       | Овчинникова М.М.  | 03.12.2008г. |
| Копировал                      |   |              |
| Руководитель                   | Кузнецова Е.Н.  | 03.12.2008г. |
| Исполнил                       |   |              |
| Проверил                       |   |              |









| Лист 2   |                           |  |                         |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
| Помещение  |                           |  |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |  |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 7 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24858794  |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 39.15.121543.287   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, рыночные"                               |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  |                           | Меркулов Егор Романович  |                         |

|                                |   |                   |
|--------------------------------|---|-------------------|
|                                |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000010303102210640701221064070</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И ИМПОРТА</p> <p>Действителен с 01.08.2004 по 30.09.2021</p> |                   |
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ |   | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |

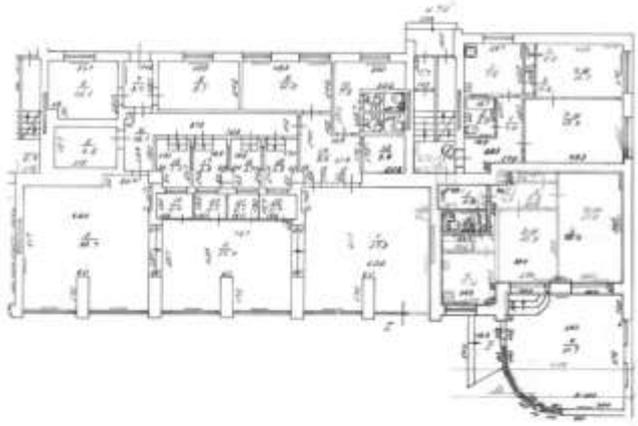








Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

|   |                           |                         |                         |
|---|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение   |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости  |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8  | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 7 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24858794   |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 39:15:121543:287   |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |
| 1 этаж Н - 2.65   |                           |                         |                         |
|  |                           |                         |                         |
| Масштаб 1   |                           |                         |                         |

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
|                                     |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000010303102210600701221060000<br/>         Подпись: 9F2F04A0A8C12706A10524858794<br/>         РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ИЖОТДЕЛЕНИЕ<br/>         Министрства строительства, инфраструктуры и территориального развития<br/>         Республики Татарстан, с 01.09.2014 по 30.09.2025</p> |  |
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФИО  |  |

МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

г. Калининград

Квартал № \_\_\_\_\_

Выкопировка из технического  
паспорта жилого дома № 72-72<sup>а</sup>

**ТЕХНИЧЕСКИЙ**

**ПАСПОРТ**

на встроенные помещения  
по плану (литер I)

~~на жилой дом № \_\_\_\_\_~~

по проспекту Мира

район Центральный

город Калининград

Инвентарный № 73340

КОПИЯ ВЕРНА

17 ЯНВ 2000

ЦАРЬКОВА М.А.



IVIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и распределение их вноса  
 литеры: 1 Год постройки: 1972 Число этажей: 5  
 эта капитальности: 1 Вид внутренней отделки: престоя

| 2  | 3   | 4   | 5       | 6  | 7  | 8     | 9     | 10 | 11 |
|--|---|---|---------|----|----|-------|-------|----|----|
| Фундаменты   | ж/бетонные<br>ленточные                           | основную<br>не достучи<br>нен                   | 11      | 1  | 11 | 5     | 0,6   |    |    |
| а) стены и на наруж-<br>ная отделка                  | кирпичные на<br>сложном растворе<br>штукатуренные | хорошее   | 26      | 1  | 28 | 8,5   | 1,4   |    |    |
| б) перегородки                                       | кирпичные   |   |         |    |    |       |       |    |    |
| Перекрытия   | чердачное   | ж/бетонные<br>панели                            |         |    |    | 13    | 5,07  |    |    |
|  | междуэтажное                                      | ж/бетонные<br>панели                            |         |    |    |       |       |    |    |
|  | надподвальное                                     | ж/бетонные<br>панели                            |         |    |    |       |       |    |    |
| Крыша  | рубероидная на<br>лапты с ма-<br>ллы уклоном      | хорошее   | 3       | 1  | 3  | 10,03 |       |    |    |
| Полы   | дощатые, лино-<br>леумовые, плиточ-<br>ные        | хорошие   | 6       | 1  | 6  | 10,06 |       |    |    |
| Проемы   | оконные   | двойные створные<br>филиграновые,<br>филенчатые | хорошие | 11 | 1  | 11    | 10,11 |    |    |
|  | дверные   |   |         |    |    |       |       |    |    |
| Внутренняя<br>отделка                                | штукатурка,<br>побелка, окраска                   | хорошие   | 9       | 1  | 9  | 5,05  |       |    |    |
| Санитарно- и электроинженерно-технические устройства | отопление   | трубчатые радиаторы                             |         |    |    |       |       |    |    |
|  | водопровод  | трубы стальные                                  |         |    |    |       |       |    |    |
|  | канализация                                       | трубы чугунные                                  |         |    |    |       |       |    |    |
|  | г. водоснабжен.                                   | трубы стальные                                  |         |    |    |       |       |    |    |
|  | ванны   | чугунные эмалир                                 |         |    |    |       |       |    |    |
|  | электроосве-<br>щение                             | проводка открытая                               |         |    |    |       |       |    |    |
|  | радио   |   | хорошие | 15 | 1  | 15    | 5,08  |    |    |
|  | телефон   | проводка открытая                               |         |    |    |       |       |    |    |
|  | вентиляция  | естественная                                    |         |    |    |       |       |    |    |
| лифты  |   |   |         |    |    |       |       |    |    |
| Прочие работы  | крыльцо,<br>дымоход                               | хорошие   | 6       | 1  | 6  | 10,06 |       |    |    |

Итого: 100% X 1028 X 16,61 X  
 процент износа (гр. 9) x 100  
 удельный вес (гр. 9) 6%

КОПИЯ ВЕРНА  
 17 ЯНВ 2000  
 ЦАРЬКОВА М.А.

Экспликация внутренних помещений в кв. м.

№ 72-72<sup>а</sup>

по ул. проспект Мира

| Этажи (начиная с подвальных и кончая чердачными) | № помещения (квартиры, торгового помещения, склада и др.) | № комнаты, кухни, прихожей, ванной, туалета, лоджии, террасы, чер. ст. | Наименование помещений | Площадь по обмеру (в кв. метрах) |       |           |
|--|---|--|------------------------|----------------------------------|-------|-----------|
|  |   |  |                        | общая площадь                    | 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   |  | хранение               | 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 по литере I                                |   |  |                        | 206,9                            | 167,8 | 39,1      |

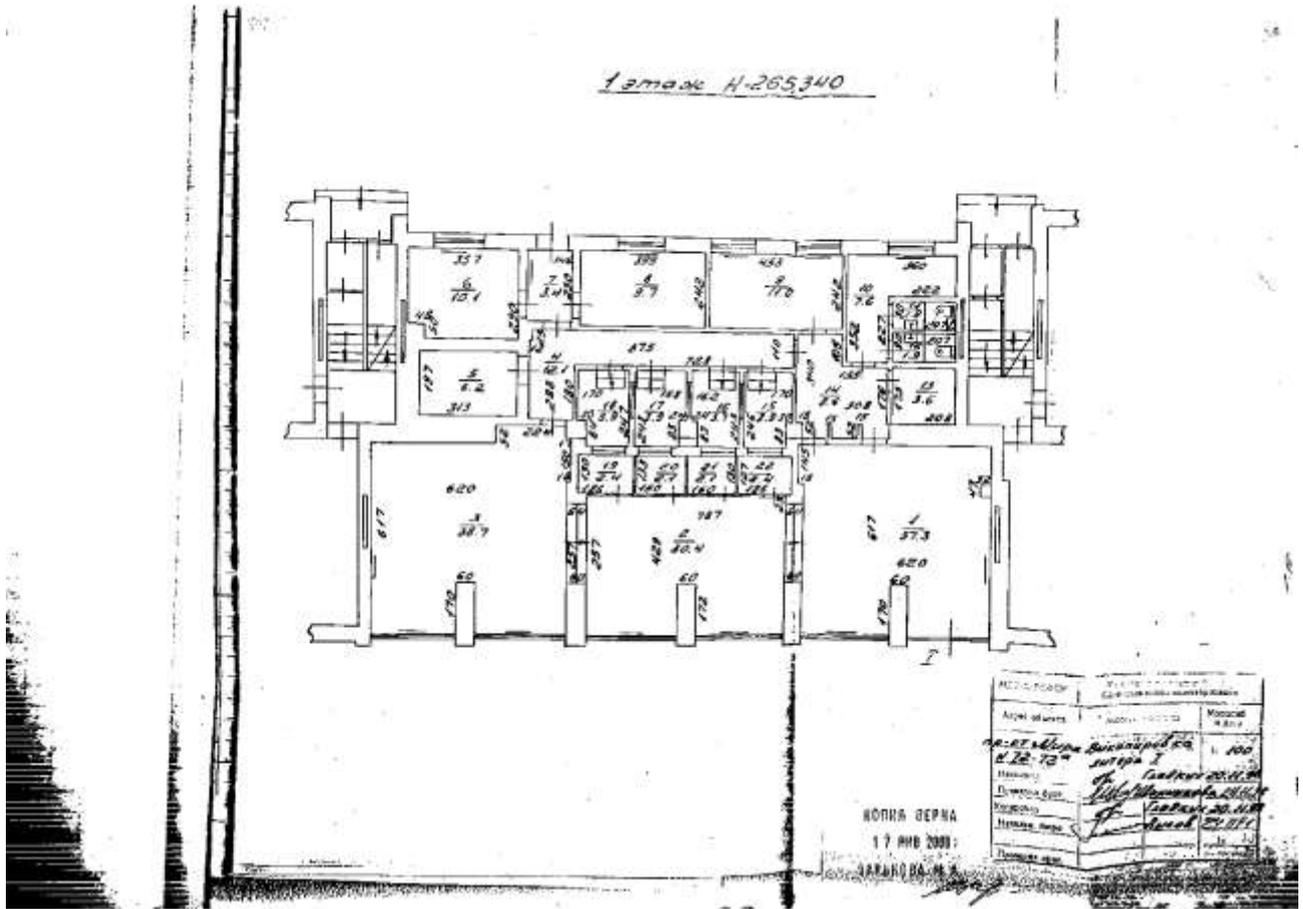
КОПИЯ ВЕРНА

17 ЯНВ 2000

ЦАРЬКОВА И.А.

Исполнил: *С.А. / Гладких / 20.11.98*

Проверил: *И.А. / Иванникова / 24.11.98*











| Земельный участок                     |  | Лист 5   |
|---------------------------------------|--|--|
| вид объекта недвижимости              |  |  |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 4  | Всего разделов: 8  |
| Всего листов выписки: 24              |  |  |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24877400 |  |  |
| Кадастровый номер:                    |  | 39:15:132320:5   |
| 42                                    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;<br>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |  |
|                                       | 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<br><br>Договор купли-продажи недвижимости, № МН-1-2501, выдан 25.01.2012<br><br>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "Межотраслевая недвижимость", № 1, выдан 20.12.2011<br><br>Передаточный акт, выдан 25.01.2012<br><br>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014<br><br>Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев, выдан 17.01.2014 |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют   |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000010303022000070122100000000<br>Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОРТА<br>Даты начала: с 01.08.2004 по 30.09.2007 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                   |

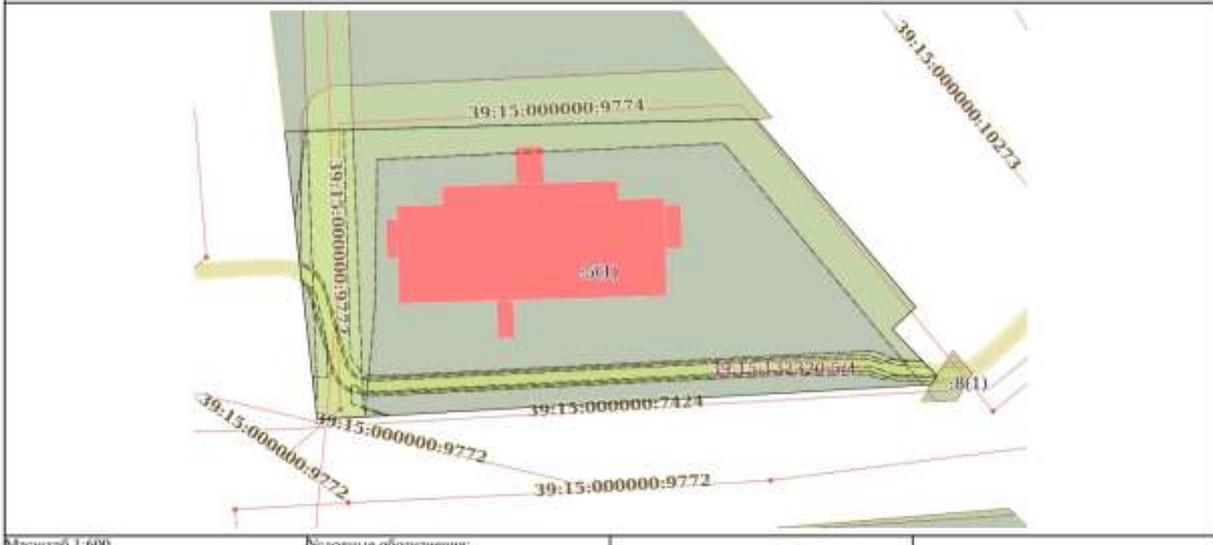




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                     |                           |                   |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости              |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                    | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 24 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24877400 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 39:15:132320:5    |                          |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600

Условные обозначения:

|                          |  |                   |
|--------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0000183034220400701227000000<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 01.08.2004 по 30.09.2021 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                          |  |                   |

## 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 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24877400 |                             |                   |                          |
| 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 |
|   | начальной   | конечной |                   |                              |                                   |                                     |   |
| 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  |

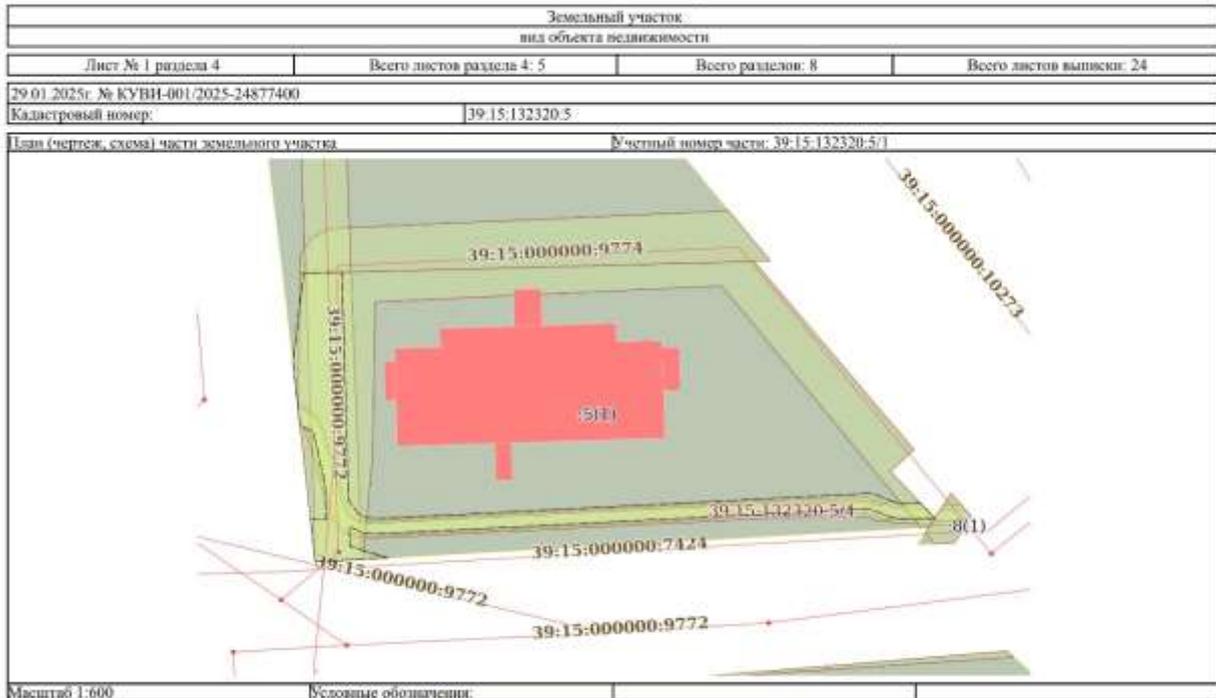
|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
|                          | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00001030310221064070122170000000<br>Подпись: 8F40F4A8A8C3208A1A0C84D82A00000000<br>РЕГИОН: ТРАНСИ, КАДАСТР: И КАДЕСТРАЦИИ<br>Действителен с 01.01.2004 по 30.09.2031 |  |
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ   |  |

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                                 |               |                             |                                   |   |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24877400                    |               |                             |                                   |   |
| 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 ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00001030310221060070122100000000<br>Подпись: 0000103031022106007012210000000000<br>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ИМПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ<br>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021 | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |
|                                     |  |                   |

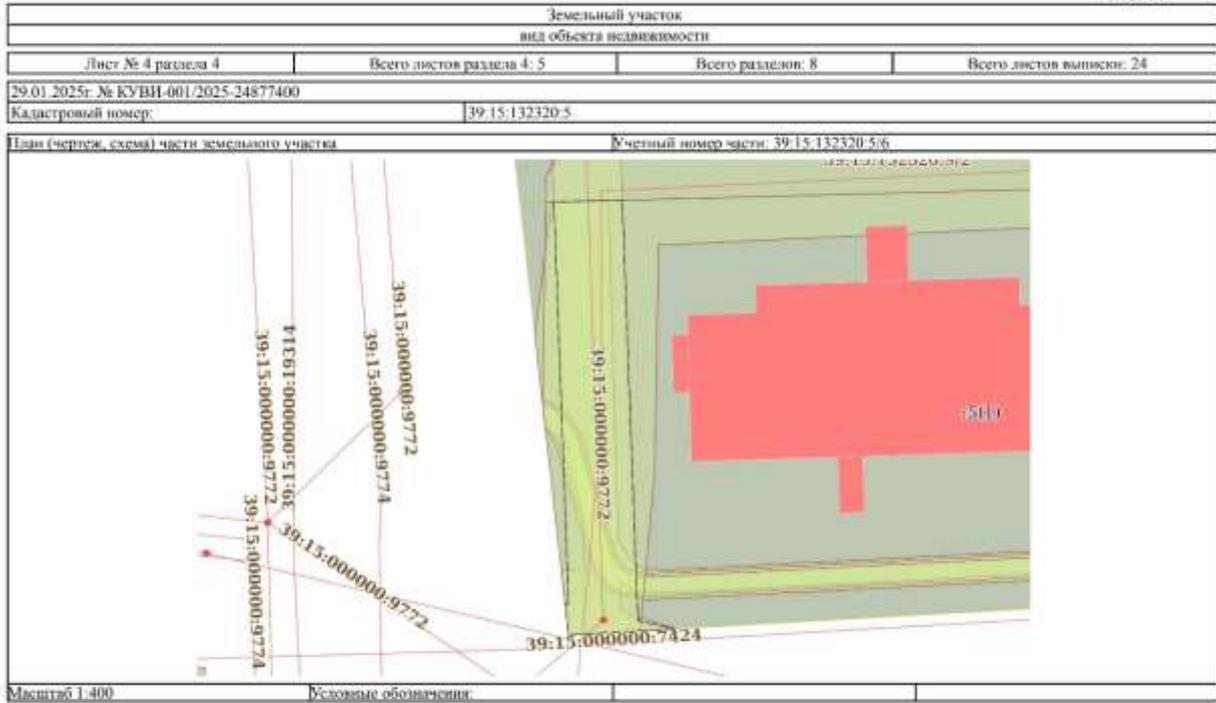
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка



|                   |  |                   |
|-------------------|--|-------------------|
| ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА |  | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |
|-------------------|--|-------------------|







|                   |  |               |
|-------------------|--|---------------|
| ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА |  | ИНИЦИАЛЫ, ФИО |
|-------------------|--|---------------|

























| Лист 4                                |                           |   |                          |
|---------------------------------------|---------------------------|---|--------------------------|
| Земельный участок                     |                           |   |                          |
| вид объекта недвижимости              |                           |   |                          |
| Лист № 4 раздела 1                    | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 8   | Всего листов выписки: 16 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326 |                           |   |                          |
| Кадастровый номер:                    |                           | 39:14:010607:8  |                          |
|                                       |                           | <p>№ 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 картонки 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_сб2b1cc3-3a84-4e8a-a2f1-28d264223e96 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-Ладокское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения части береговой линии (граница 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-Ладокское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.</p> |                          |
| Получитель выписки:                   |                           | Меркулов Егор Романович   |                          |

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
|                                     |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00001030310221060070122100000000<br/>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 01.09.2014 по 30.09.2021</p> |  |
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ  |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 5

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16  |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326         |  |  |   |
| 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<br>39-39-02/366/2011-314<br>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 03.08.2011 |   |
|   |  | Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, выдан 20.01.2014   |   |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000018303120210607012219000000<br>Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОНОВАНИЯ<br>Даты создания: с 01.08.2004 по 20.09.2021 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                   |

| Земельный участок                     |  | Лист 6              |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| вид объекта недвижимости              |  |                     |
| Лист № 2 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 8   |
| Всего листов выписки: 16              |  |                     |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326 |  |                     |
| 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 удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:  | данные отсутствуют  |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной вкладной или электронной вкладной:  |                     |
|                                       | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |                     |
| 5                                     | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6                                     | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7                                     | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | данные отсутствуют  |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000010303022000007012270000000<br>Подпись: 00001030302200000701227000000000<br>РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И ИМПОРТ НЕДВИЖИМОСТИ<br>Деловая линия: с 01.09.2014 по 30.09.2021 | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

|   |                           |                   |                          |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326         |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                            |                           | 39:14:010607:8    |                          |

План (чертеж, схема) земельного участка



|                               |                       |                   |  |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|--|
| Масштаб 1:400                 | Условные обозначения: |                   |  |
|                               |                       | инициалы, фамилия |  |
| полное наименование должности |                       |                   |  |



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                                 |               |                             |                                   |   |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326                    |               |                             |                                   |   |
| 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<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 000010303102210640701221064070<br>Выдано: ФФ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»<br>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021 | ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ |
|                               |   |                   |







|                                       |                             |  |                          |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------|
| 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 |
| 29.01.2025г. № КУВН-001/2025-24878326 |                             |  |                          |
| 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 ПП-28 ф. Ленна (нав. № 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 |                          |

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00001030310210000701221000000000<br/>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И ИММУНИТЕТА</p> <p>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2021</p> |  |
| ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА | ИНИЦИАЛЫ, ФИО  |  |





Исх. №МН/1 от 05 марта 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 №1 от «24» февраля 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. Технические паспорта (3 шт.);
9. 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**








# СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

## ООО "Л-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.

**ГОСТ Р  
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU101.A01.1.3.0010  
Дата выдачи: 18.05.2023г  
Срок действия: 18.05.2025г



Окончание действия: 31.12.2025г.  
Президент НП «Партнерство РОО»  
И.Л. Артеменков





# НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

# РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 202/2024/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 № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 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 2024 г. по «28» мая 2025 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.  
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) 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 трех 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 удовлетворил 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»  
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДЕМР  
  
(Комарницкая М.И.)

**Страхователь:**  
ООО «ЛЛ-Консалт»  
Генеральный директор  
  
(Лазарев П.Ю.)



**ИНГОССТРАХ**
**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

 обязательного страхования ответственности оценщика  
 (электронное страхование)  
 № 433-061222/24 от «30» апреля 2024 г.


|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>              | 1.1. <b>Леонов Сергей Викторович</b> ,<br>Паспорт Гражданина РФ серии 92 05 №584781 выдан УВД Советского района гор. Казани 29.07.2004 г.<br>Адрес регистрации: г. Москва, ш.Перовское, д.2, кв.496<br>Эл. адрес: svleo@ov@afant-mos.ru<br>Тел.: +79172466429  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>                | 2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b><br>115035, г. Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2<br>эл. адрес: prof-msk@ingos.ru<br>тел: +7(499)973-92-03<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г.   |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>        | 3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «12» мая 2024 г. по «11» мая 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b> | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере <b>50 000 900,00 (пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)</b> ,<br>4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>          | 5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет <b>16 470,00 (шестнадцать тысяч четыреста семьдесят рублей 00 копеек)</b> за период страхования.<br>5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» мая 2024 г.<br>5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.<br>5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).  |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>       | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.   |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>        | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>          | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.<br>8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.<br>8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>      | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.   |
| <b>11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>           | 10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующей Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> .<br>10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уведомить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направлением письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных.<br>10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора.<br>10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.3 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».<br>10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора |

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включая текст Правил страхования, заверенных УКЗП Страховщика



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

Отчет: 8471/0325





