Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
_____ А.Ю. Исаева
«22» марта _____ 2022 г.

ОТЧЕТ № МН-1-140521/2

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

Москва, 2022 г.

Вх МН-1-240322В от 24.03.2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Заданием на оценку №2 от 18 февраля 2022 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость».

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональными Оценщиками, Комар Ириной Алексеевной и Савенковым Андреем Леонидовичем.

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

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 17 марта 2022 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

438 597 096 (Четыреста тридцать восемь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч девяносто шесть) рублей с учетом НДС (20%)
или
373 827 095,98 (Триста семьдесят три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч девяносто пять рублей 98 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 584 000	13 820 000,00
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	445 000	370 833,33
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 244 000	3 244 000,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 535 000	27 112 500,00

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

5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	448 000	373 333,33
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 282 000	6 282 000,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	516 000	430 000,00
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	77 177 000	64 314 166,67
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	17 614 000	14 678 333,33
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	6 480 000	5 400 000,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	17 482 000	14 568 333,33
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	3 330 000	3 330 000,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	8 188 000	6 823 333,33
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м.	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 816	12 816,00

	Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561				
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	224 280	224 280,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	17 515 000	14 595 833,33
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	193 636 000	161 363 333,33
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	36 884 000	36 884 000,00
ИТОГО				**438 597 096**	**373 827 095,98**

Генеральный Директор, оценщик 1 категории, MRICS:
Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS:
Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).
Регистрационный номер № 276;
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517058)
Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 г.
Комар И.А.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 10
дополнительные допущения, связанные с неопределенностью, принятые при проведении оценки 12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ 14
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 16
5.1. Основание для проведения оценки 16
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 16
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 16
5.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки 17
5.5. Ограничния и пределы применения полученной итоговой стоимости, заявление о независимости Оценщиков и Исполнителя 19
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
6.1. Юридическое и экономическое описание объекта оценки 21
6.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки 24
6.3. Характеристика местоположения объекта оценки 35
6.4. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 43
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 44
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 46
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. 46
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты 47
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования 50
8.4. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Воронежа и Воронежской области за 2021 51
8.5. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Калининграда и Калининградской области за 2021 55
8.6. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга за 2021 59
8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости 63
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 65
9.1. Применяемые в отчете термины и определения 65
9.2. Требования к проведению оценки 70
9.3. Общие положения Международного Стандарта Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 70
9.4. Применение МСФО (IFRS 13) для оценки нефинансовых активов 71
9.5. Методы оценки 72
9.6. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 75
9.7. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 76
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 78
10.1. Общие положения 78
10.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 78
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 162
11.1. методы оценки 162
11.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 162
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 224
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ 231
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 234
ПРИЛОЖЕНИЕ1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 236
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 237
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 252
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА 328

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

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» в количестве 18 объектов. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Разделе 5 настоящего Отчета.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Указан в Разделе 5 и 6 настоящего Отчета.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики	• Копии технических паспортов на здания. • Копии кадастровых паспортов на здания. • Копии договоров аренды и дополнительных соглашений к ним. • Копии выписок из ЕГРН. Характеристики объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки приведены в Разделе 6 настоящего Отчета.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Номер и дата выдачи правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки, приведены в Разделе 6. Имущество, составляющее закрытый паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
Владелец имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранной зоны инженерных коммуникаций. Информация об ограничениях (обременениях) приведена пообъектно в Разделе 6 настоящего Отчета.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2022 г.	508 017 653,61 (Пятьсот восемь миллионов семнадцать тысяч шестьсот пятьдесят три рубля 61 копейка). Балансовая стоимость Объекта оценки пообъектно приведена в Разделе 6 настоящего Отчета.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Дата оценки	17 марта 2022 г.
Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1).
Требования к отчету об оценке:	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки.
Используемые в Отчете стандарты оценки	1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО №1); 2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее – ФСО №2); 3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО №3); 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611) (далее – ФСО №7); 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; 6. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 4. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 5. При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, берутся Исполнителем из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 7. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 8. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых

	фактов, ни за необходимость выявления таковых. 9. От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. 11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. 12. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Задании, не являются учредителями, участниками, собственниками, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщиков, участвующих в подготовке Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщиков, участвующих в подготовке Отчета, составляет не менее трех лет. 15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика. 16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в настоящем Отчете, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора. 17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. 18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. 19. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. Дополнительные допущения и ограничения, использованные при оценке, Приведены в Разделе 3 настоящего Отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Оценщики гарантируют должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
3. Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
4. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщики не предоставляют гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.
5. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщики применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих Объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
6. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемых объектов, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемых объектов, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
7. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
8. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
9. Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.
10. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
11. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
12. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объекта оценки.

13. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
14. Мнение Оценщиков относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщики не принимают на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объекте оценки, и, таким образом, повлиять на их стоимость.
15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
16. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
17. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
18. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщиков будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
19. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщики оставляют за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияние на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
20. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки; не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
21. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
22. Оценка производилась на основе данных, предоставленных Заказчиком, а также визуального осмотра Объекта оценки, проведенного Оценщиками самостоятельно в период 22 сентября – 1 октября 2021 г.[2]
    Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, за исключением объекта - помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219, за период 22 сентября 2021 г. – 17 марта 2022 г. существенно не изменилось. В части указанного объекта

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

(кабинет 22) произошло возгорание. Данное обстоятельство было учтено при определении справедливой стоимости объекта недвижимости.

23. Выписки из ЕГРН для объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки, предоставленные Оценщикам, датированы от 15 и 16 февраля 2022 года. Оценщики предполагают, что до Даты оценки существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки, не произошло, и данные выписки содержат актуальную на Дату оценки информацию.
24. В соответствии с выписками из ЕГРН на дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде доверительного управления. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости производилось без учета данного обременения.
25. В соответствии с выписками из ЕГРН часть оцениваемых земельных участков имеют ограничения (обременения) права охранная зона инженерных коммуникаций. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости земельных участков осуществлялась без учета данного обременения.
26. Мы предполагаем, что арендодатель и арендаторы являются независимыми сторонами, действуют разумно, условия действующего договора аренды, определяющие размер арендных платежей, не соответствующих рыночным условиям, могут быть изменены в течение оставшегося срока действия договора аренды на рыночные условия или без учета санкций за отказ арендатора от исполнения обязательств по договору.
    Мы предполагаем, что все преимущества, существующие у текущего собственника в отношении Объекта оценки, в том числе условия заключенного договора аренды, сохранятся бесспорно, в случае перехода прав собственности на Объект оценки иному лицу.
27. Расчет стоимости оцениваемой доли объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка / здания, так как оцениваемая доля в праве собственности не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость объекта недвижимости в составе Объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.
28. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, Оценщики не могут гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
29. 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.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬЮ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; внерыночные (в т.ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.
2. Рынки (в частности, рынок недвижимости и рынок капитала) испытывают влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время пока еще

слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

3. Оценка проводится в условиях высокой неопределенности и учитывает обстоятельства, складывающиеся с 24.02.2022.
4. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (по аналогии со ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.
5. Поскольку на размер стоимости влияют как ценовые, так и неценовые факторы, то один из неценовых, это чрезвычайные обстоятельства различного внешнего характера. Данные факторы могут как стимулировать спрос на отдельных сегментах рынка, так и, наоборот, спрос может падать, это зависит от конкретного источника внешних факторов и от реакции рынка на них.
6. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату составления Отчета.
7. Любые интерпретации определения стоимости на дату отличную от даты, определенной в Отчете, даже в краткосрочном временном периоде, не могут являться базой для их сравнения и признаны достоверными на дату определения стоимости.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.
9. Учитывая отмеченную неопределенность, рекомендуется Заказчику и иным пользователям результатов оценки периодически пересматривать результат оценки.
10. Цель настоящего пункта о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что Заказчик, опирающийся на конкретное исследование, понимает, что Отчет был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах такой оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о Заказчике оценки	**ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»** ИНН: 7703603950/КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14 августа 2006 г. Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, телефон: (495) 775-90-46 Р/с: 40701810800000000150 в Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823
Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	**Фамилия, имя, отчество: Комар Ирина Алексеевна** ИНН 770401215913 СНИЛС 056-746-153-83 Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021 г. **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:** Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Регистрационный номер № 276. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №517058, регистрационный номер 65, от 28 июня 2002 г., Московский государственный строительный университет. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» страхования гражданской ответственности Оценщика (Комар Ирина Алексеевна) №200D0B4000086 от 1 июня 2021 г., выдан на срок с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2002 г.); Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Почтовый адрес: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Адрес местоположения офиса: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Адрес электронной почты: i.komar@pgo.ru **Фамилия, имя, отчество: Савенков Андрей Леонидович** ИНН: 503206224684. СНИЛС 115-241-639-20. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №021504-1 от 11.06.2021 г. **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:** Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), ОГРН 1157700016539, ИНН 7709470802. Регистрационный номер № 63. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426959 по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 24.12.2003 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» страхования гражданской ответственности Оценщика (Савенков Андрей Леонидович) №210D0B40R0103-0002 от 23 июля 2021 г., выдан на срок с 23 июля 2021 г. по

	22 июля 2022 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности 20 лет (с 2002 г.); Адрес электронной почты: a.savenkov@pgo.ru Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Почтовый адрес: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Адрес местоположения офиса: 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб.,12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; Адрес электронной почты: a.savenkov@pgo.ru
Степень участия оценщиков в проведении оценки объекта оценки	Оценщики выполнили оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0003 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2023 г.).

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №2 от 18 февраля 2022 г. к Договору №МН-1-140521 от 14 мая 2021 г.

5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 18 объектов. Полный перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки, приведен в Разделе 5 настоящего Отчета.
Имущественные права на объект оценки	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Номер и дата выдачи правоудостоверяющих документов на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта оценки, приведены в Разделе 6. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 17.03.2022 г.	508 017 653,61 (Пятьсот восемь миллионов семнадцать тысяч шестьсот пятьдесят три рубля 61 копейка). Балансовая стоимость Объекта оценки пообъектно приведена в Разделе 6 настоящего Отчета.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранной зоны инженерных коммуникаций. Информация об ограничениях (обременениях) приведена пообъектно в Разделе 6 настоящего Отчета. Ограничение (обременение) прав объекта оценки не учитываются при проведении настоящей оценки.

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

Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Справедливая стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, приведена пообъектно в Разделе 10 настоящего Отчета.
Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Справедливая стоимость, определенная в рамках доходного подхода, приведена пообъектно в Разделе 11 настоящего Отчета.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. с НДС	**438 597 096 (Четыреста тридцать восемь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч девяносто шесть) рублей.**

5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По мнению Оценщиков справедливая стоимость Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 17 марта 2022 года, была установлена в размере:

438 597 096 (Четыреста тридцать восемь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч девяносто шесть) рублей с учетом НДС (20%)
или
373 827 095,98 (Триста семьдесят три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч девяносто пять рублей 98 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 584 000	13 820 000,00
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	общая долевая собственность	445 000	370 833,33
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 244 000	3 244 000,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 535 000	27 112 500,00
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	общая долевая собственность	448 000	373 333,33
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 282 000	6 282 000,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	общая долевая собственность	516 000	430 000,00
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	общая долевая собственность	77 177 000	64 314 166,67
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект	общая долевая собственность	17 614 000	14 678 333,33

№ п/п	Наименование объекта	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287			
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	общая долевая собственность	6 480 000	5 400 000,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	общая долевая собственность	17 482 000	14 568 333,33
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	общая долевая собственность	3 330 000	3 330 000,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	общая долевая собственность	8 188 000	6 823 333,33
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 816	12 816,00
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	общая долевая собственность	224 280	224 280,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	общая долевая собственность	17 515 000	14 595 833,33
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	общая долевая собственность	193 636 000	161 363 333,33
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	общая долевая собственность	36 884 000	36 884 000,00
	ИТОГО		**438 597 096**	**373 827 095,98**

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

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

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

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

Номер отчета – МН-1-140521/2.

Дата составления отчета – 22 марта 2022 года.

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

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщиков.
3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
4. Вознаграждение Оценщиков и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.
5. Настоящим Оценщики и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
6. Оценщики и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
7. Оценщики и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков и Исполнителя. Размер оплаты Оценщиков Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки, не производилось.
9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщикам и Исполнителю выполнять работу по оценке Объекта оценки.
10. Образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям.
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
12. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.
13. Полученные Оценщикам выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
14. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.
15. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

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

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

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

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

Оценщик _____ Комар И.А.

Оценщик _____ Савенков А.Л.

Генеральный Директор _____ Исаева А.Ю.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 18 объектов (12 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 10 единых объектов недвижимости (далее «ЕОН»), в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

Права на Объект оценки закреплены за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость». Недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно выпискам из ЕГРН на объекты недвижимости зарегистрировано ограничение (обременение) в виде доверительного управления, также на часть объектов недвижимости зарегистрированы ограничения в виде аренды и охранной зоны инженерных коммуникаций.

Ограничение (обременение) прав Объекта оценки не учитываются при проведении настоящей оценки.

Ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, реквизиты выписок из ЕГРН, зарегистрированные ограничения (обременения), бухгалтерская информация представлены в таблице ниже.

Таблица 6.1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 17.03.2022, руб.
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/450083249. Технический паспорт.	8 762 172,00	5 800 995,32
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449846430. Технический паспорт.	205 969,00	136 361,90
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449858444	68 085,00	68 085,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 17.03.2022, руб.
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449847676. Технический паспорт.	13 212 586,00	8 747 390,88
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449858448. Технический паспорт.	507 369,00	335 904,10
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449859496	671 216,00	671 216,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449846210. Технический паспорт.	437 436,00	289 604,94
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	общая долевая собствен-ность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/450059575. Технический паспорт.	52 160 896,00	34 533 113,56
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,14а,15,16,17,18,18а,19 ,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	общая долевая собствен-ность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449856791	2 511 340,00	1 662 632,36
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны	общая долевая собствен-ность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449847527	2 069 995,00	1 370 439,68

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 17.03.2022, руб.
	Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226					
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449847530	17 068 057,00	11 299 904,32
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449859351	51 500,00	51 500,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	общая долевая собственность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449847590	8 429 159,00	5 557 174,19
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449868401	443,58	443,58
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	общая долевая собственность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449869146	7 762,74	7 762,74

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Ограничение (обременение)	Документы	Балансовая стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость на 17.03.2022, руб.
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	общая долевая собствен-ность	доверительное управление	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 16.02.2022 № 99/2022/450076261. Технический паспорт.	15 403 702,00	9 109 165,93
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	общая долевая собствен-ность	доверительное управление, аренда	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449840008. Технический паспорт.	195 093 094,91	130 242 204,11
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	общая долевая собствен-ность	доверительное управление, ограничение прав на часть земельного участка, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 15.02.2022 № 99/2022/449862108	298 133 755,00	298 133 755,00
	ИТОГО				**614 794 538,23**	**508 017 653,61**

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Анализ открытых источников показал, что оцениваемые объекты достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество участвует в операционной деятельности или потенциально может участвовать в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

Краткие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества, сведения о техническом состоянии зданий, помещений, информация об обеспеченности оцениваемых объектов недвижимости инженерной инфраструктурой (энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и пр.), текущее использование и прочие характеристики приведены в ниже в таблице 6.2, а также в расчетных таблицах Разделов 10 и 11.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, физическое состояние всех объектов недвижимости в составе Объекта оценки, за исключением объекта – «Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219», за период 22 сентября 2021 г. (дата визуального осмотра, проведенного Оценщиками самостоятельно) – 17 марта 2022 г. существенно не изменилось, все объекты недвижимого имущества находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии за исключением объекта, расположенного по адресу:

Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, который находится в неудовлетворительном состоянии.

Согласно данным Заказчика, 20 января 2022 г. в части помещения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, кадастровый номер: 66:41:0502096:219, в кабинете 22, произошло возгорание. Согласно акту осмотра поврежденного имущества, подготовленного ООО «Независимая компания Уралсюрвейер», часть помещений не отапливается (разморожены радиаторы), на стенах и потолке наблюдается плесень, в некоторых помещениях разбиты стеклопакеты и присутствуют прочие повреждения, как связанные с пожаром, так и не связанные. Ремонт помещений выполнялся в 2013 году. Данные обстоятельства были учтены при определении справедливой стоимости объекта недвижимости.

Оценщиком не выявлены количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, а также не выявлены другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость Объекта оценки.

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

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
1	1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367			1980	здание / административное	883,5	2	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации. Все радиаторы системы отопления требуют замены, размерожены. Система водоснабже-ния требует ревизии.	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207			1995	гараж	33,2	1	Бетон-ные блоки	Электроэнер-гия	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	земли населенных пунктов	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)		земельный участок	1 020,0						
4	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326			1992	здание / административное	1 442,8	3 / подвал	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации	Удовлетво-рительное	стандарт / требуется косметичес кий ремонт	частично эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
5	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519			1992	гараж	84,6	1	кирпич	Электроэнер-гия	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	эксплуатируется
6	2	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	земли населенных пунктов	эксплуатация здания банка с прилегающей территорией		земельный участок	1 844,0						
7	3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152			1931 / 1956 (реконструкция)	помещение / свободное назначение	85,1	подвал, 1 этаж	кирпич	отопление (от групповой котельной), водоснабже-ние, канализация, электроосвещение	Неудовлет-ворител-ьное	без отделки / требует проведение капитально го ремонта	не эксплуатируется
8	4	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219			1979	помещение / свободное назначение	1 097,0	1	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации, резервное электропита-ние	Удовлетво-рительное	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует проведение капитально го ремонта	частично эксплуатируется
9	5	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287			1972 / 2010 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	206,5	1	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведение, телекоммуникации	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
10	6	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226			1988 / 2004 капитальный ремонт	помещение / свободное назначение	39,6	1	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	эксплуатируется
11	7	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30			1952 / 2007 реконструкция	здание / административное	348,1	3 / подвал	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации	хорошее	стандарт / среднее	эксплуатируется
12	7	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	земли населенных пунктов	для размещения офисного здания		земельный участок	500,0						
13	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176			1980 / 2007 реконструкция	помещение / свободное назначение	251,7**	подвал, 1 этаж	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	не эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
14	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	земли населенных пунктов	промышленные и коммунальные предприятия, складские организации		земельный участок	394**						
15	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	земли населенных пунктов	магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки		земельный участок	1064**						
16	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797			1972	помещение / свободное назначение	416,3	1	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации	Удовлетво-рительное	стандарт / среднее	частично эксплуатируется

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Категория земель	Вид разрешенного использования	Год постройки	Вид имущества / Функциональное назначение	Общая площадь, кв. м	Этажность/ Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Материал стен	Инженерные коммуникации	Состояние здания / помещения*	Тип / состояние отделки *	Информация о текущем использовании объекта оценки
17	10	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7			1963 / 2000 капитальный ремонт	здание / административное	2 299,4	5 / подвал	кирпич	Электроэнер-гия, центральное отопление, водоснабже-ние, водоотведе-ние, телекоммуникации, резервное электропита-ние	хорошее	отделка "люкс" / среднее	эксплуатируется
18	10	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	земли населенных пунктов	под существую-щее администра-тивное здание		земельный участок	2 725,0						

Примечание:

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

** Расчет стоимости оцениваемой доли объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка / здания, так как оцениваемая доля в праве собственности не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость объекта оценки определялась произведением стоимости всего земельного участка / здания на размер оцениваемой доли.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, часть объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам.

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

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

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

Фотографии Объекта оценки и акты осмотров приведены в Приложении 4.

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

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
1	1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	не эксплуатируется					Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
2	1	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207						
3	1	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24						
4	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	Арендатор 1	31.03.2022	101,00	2 994	Арендная ставка включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
5	2	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	Арендатор 2	20.09.2022	44,20	4 086	н.д.	
6	2	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4						
7	3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	не эксплуатируется					-
8	4	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	Арендатор	01.10.2025	450,00	17 671	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи, уборку прилегающей территории, пользование земельным участком	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3. Согласно проведенному визуальному осмотру, помещение располагается на 1-м этаже жилого дома. Данная информация учтена при определении справедливой стоимости объекта оценки.
9	5	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	Арендатор	20.09.2023	206,50	16 011	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение,	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
							электроснабжение, иные коммунальные услуги	
10	6	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	Арендатор	20.08.2022	39,60	26 394	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
11	7	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	Арендатор	29.11.2024	348,10	12 732	Арендная ставка не включает коммунальные и эксплуатационные платежи (данные расходы оплачиваются арендатором дополнительно)	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
12	7	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						
13	8	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	не эксплуатируется					Поскольку у Оценщика не было доступа к помещениям, допущение о состоянии помещений сделано на основании визуального осмотра фасада объекта оценки.
14	8	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561						
15	8	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560						
16	9	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	Арендатор 1	20.11.2022	78,10	3 424	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.

№ п/п	№ ЕОН	Наименование объекта оценки	Арендатор	Срок аренды до	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год/ с НДС	Что включено в арендную ставку	Допущения, принятые в рамках настоящей оценки
			Арендатор 2	20.11.2022	11,00	3 425	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды не соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось на основании рыночных данных с учетом общих допущений, описанных в Разделе 3.
17	10	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	Арендатор	01.04.2026	2 299,40	12 000	Арендная плата не включает эксплуатационные расходы, плату за отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, иные коммунальные услуги	На основании проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, арендная ставка по договору аренды соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.
18	10	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5						

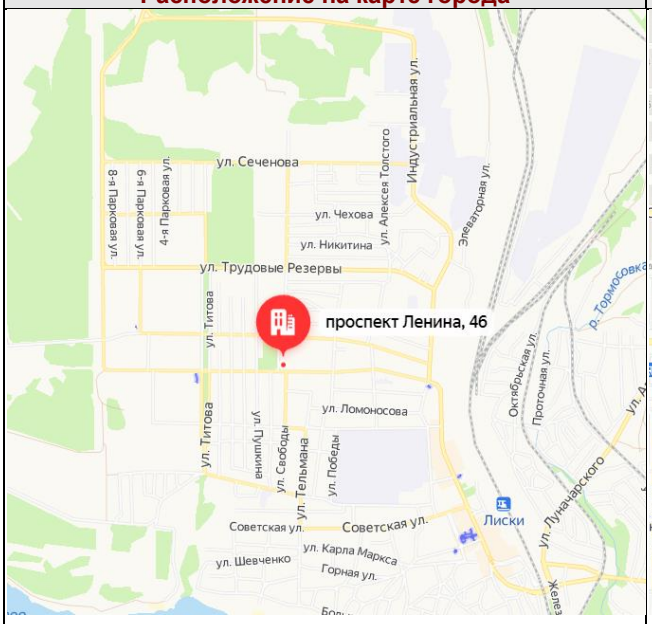
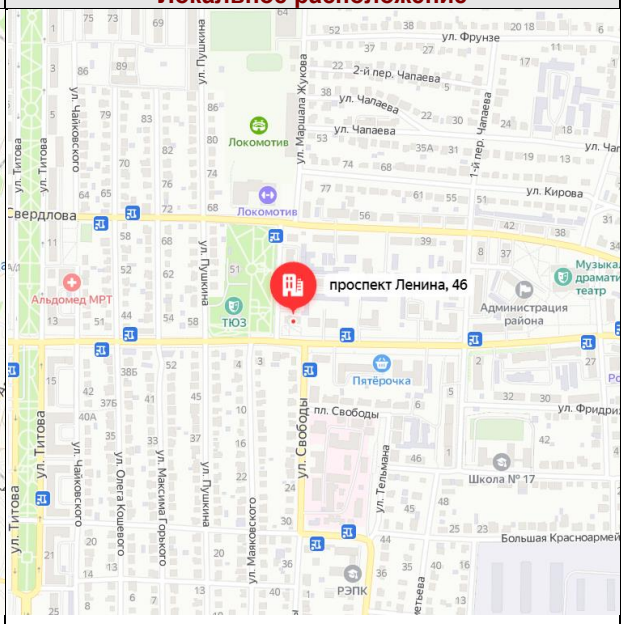
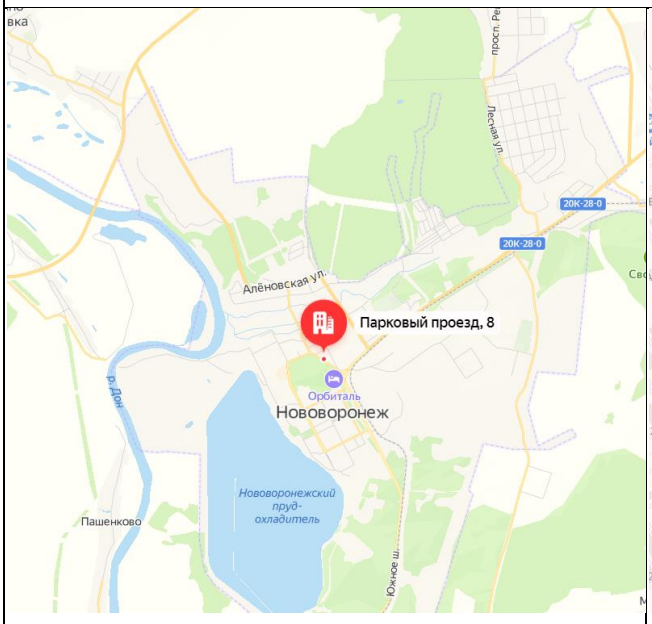
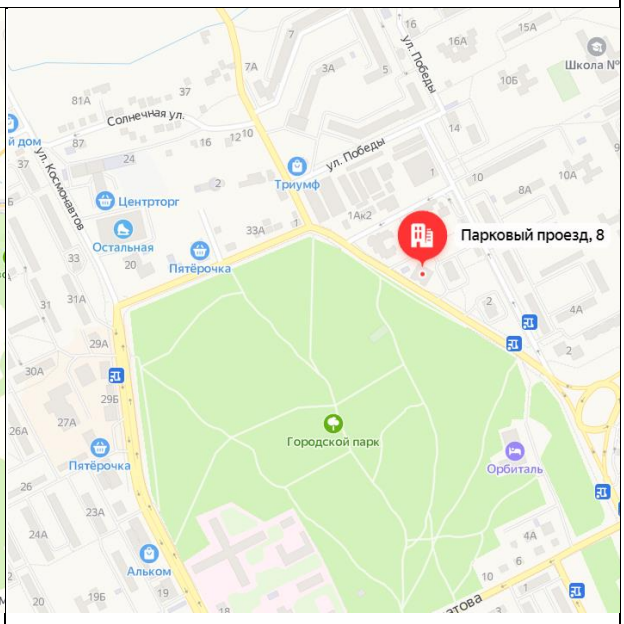
6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

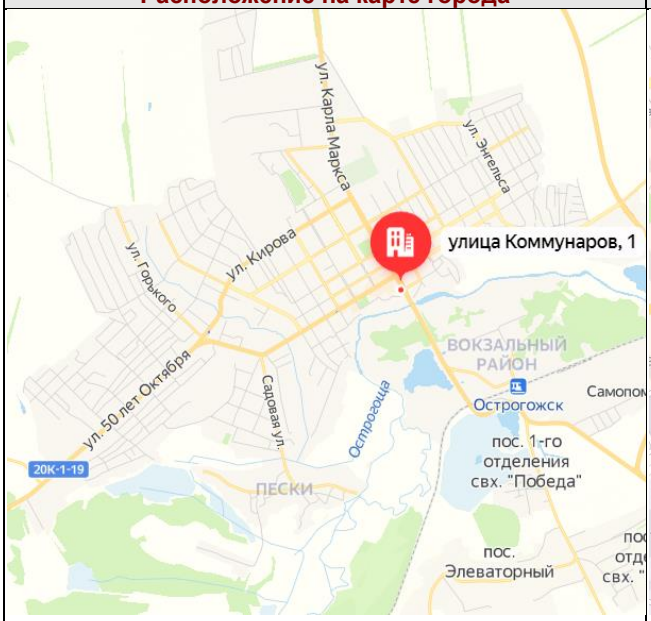
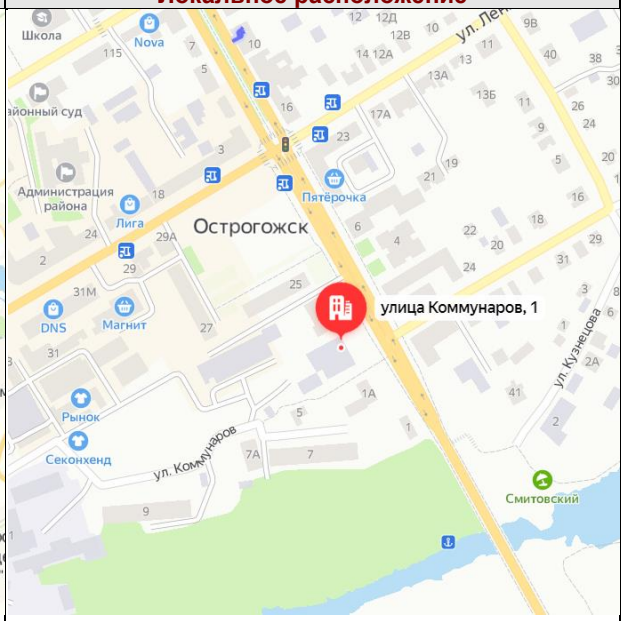
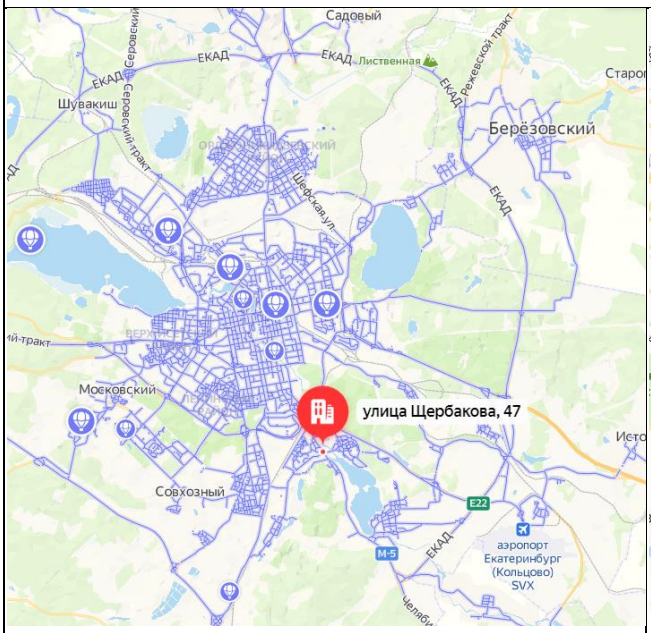
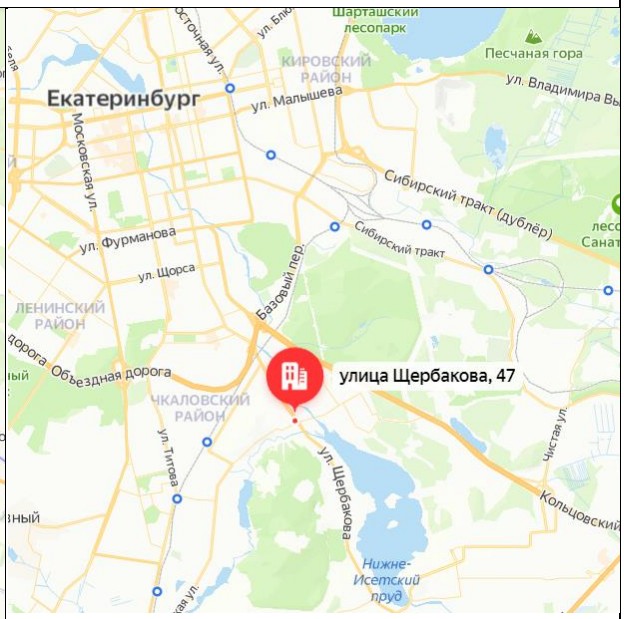
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, составляющее Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в количестве 18 объектов (12 зданий / помещений, 6 земельных участков) или 10 единых объектов недвижимости, в состав которых включены здания / помещения и земельные участки, расположенные по одному адресу.

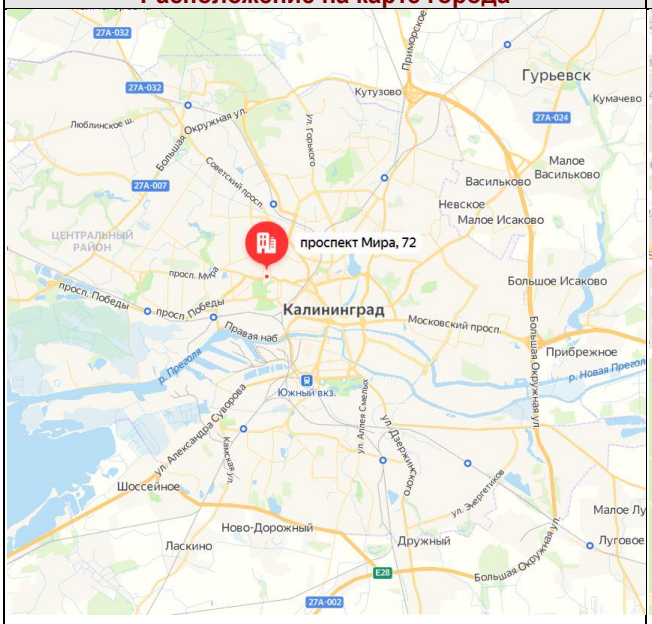
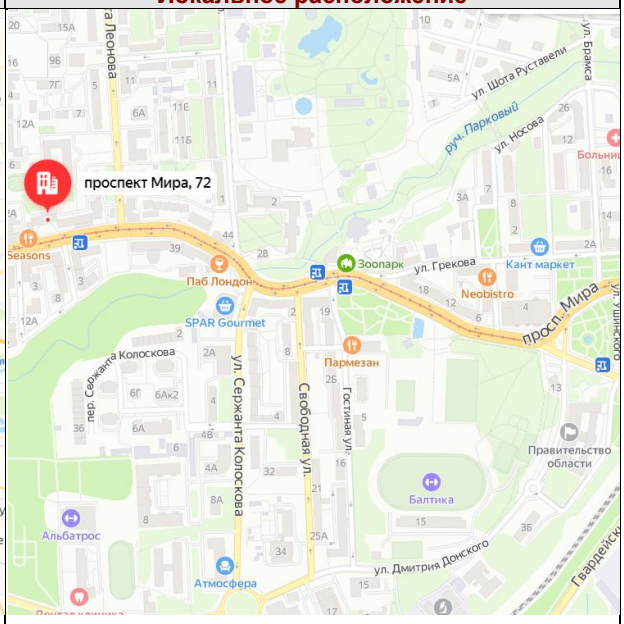
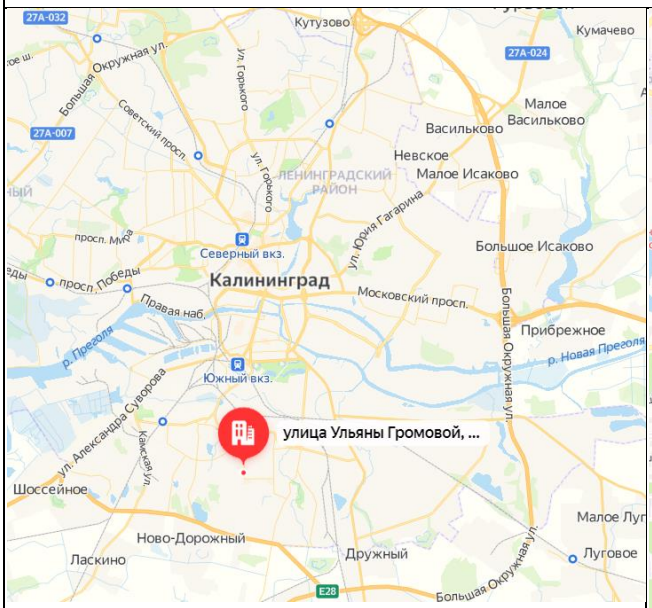
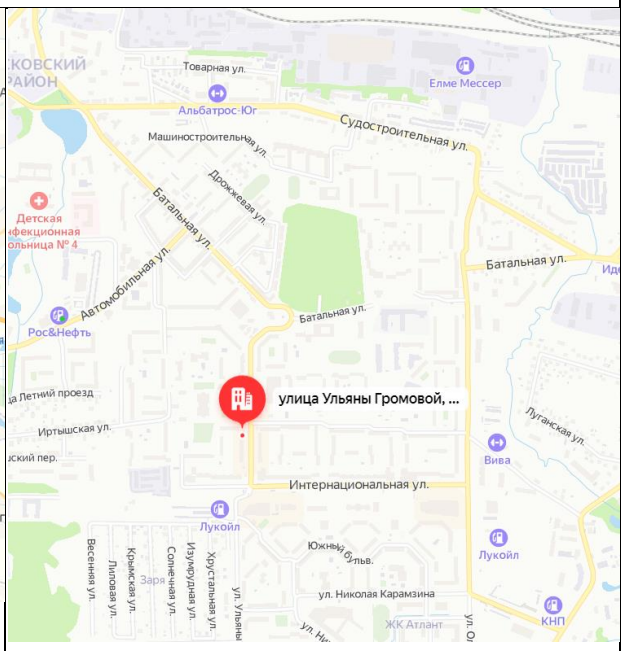
Оцениваемое недвижимое имущество расположено в таких городах, как г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Острогожск (Воронежская область), г. Екатеринбург, г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), г. Советск (Калининградская обл.), г. Черняховск (Калининградская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

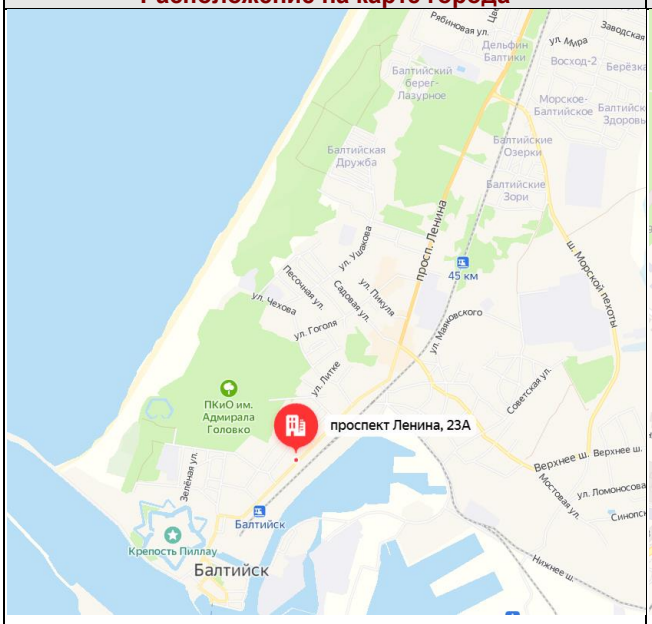
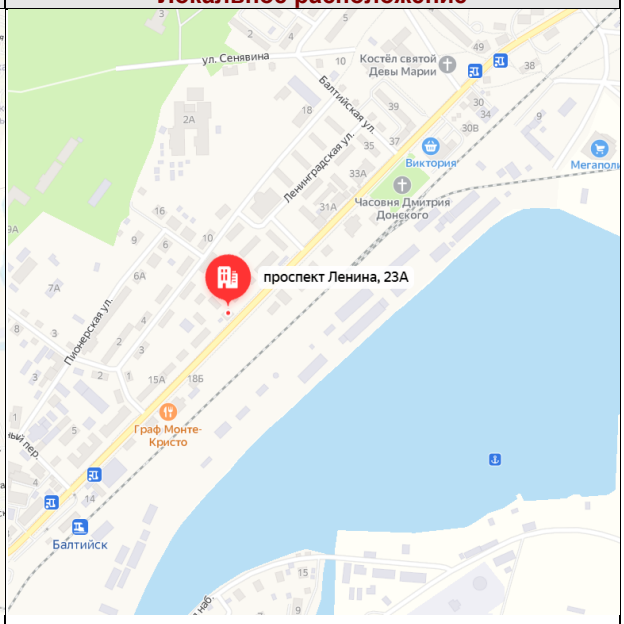
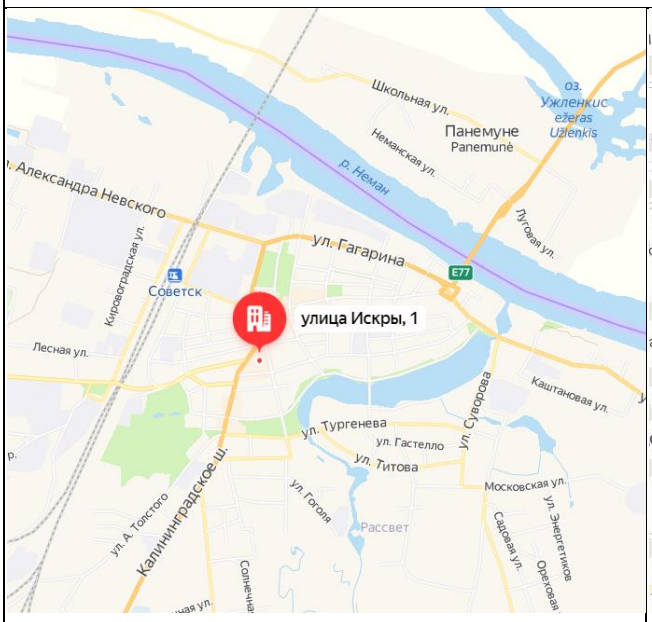
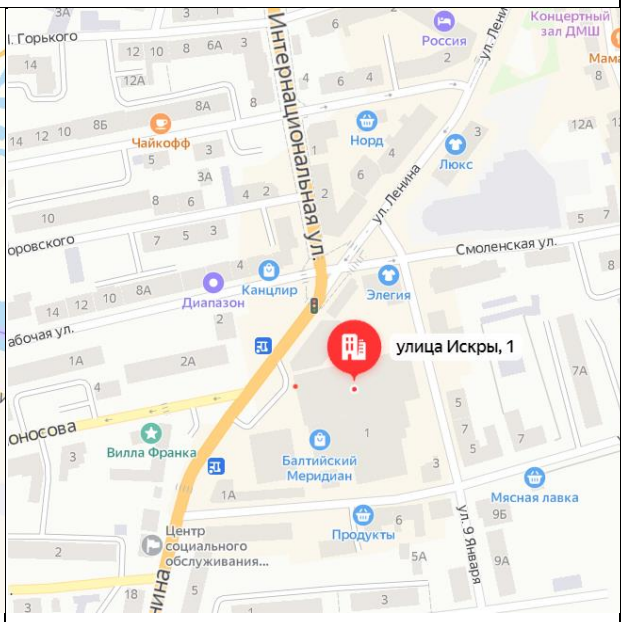
Расположение Объекта оценки представлено ниже на рисунках в таблице 6.4.

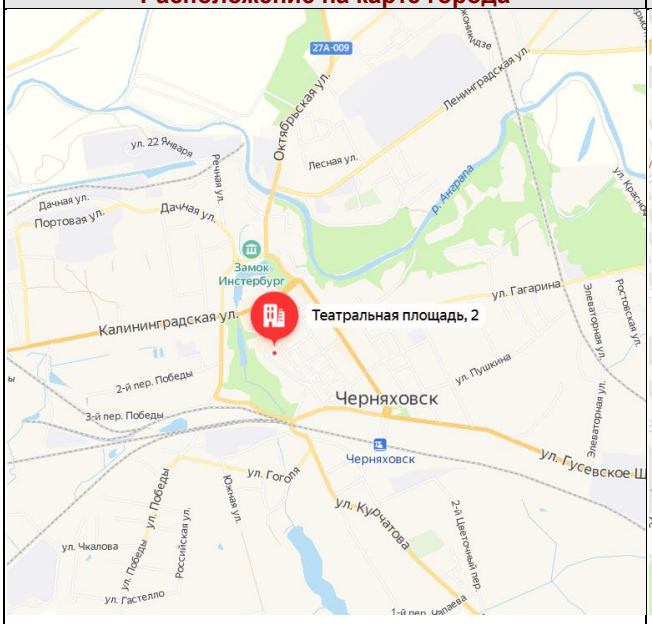
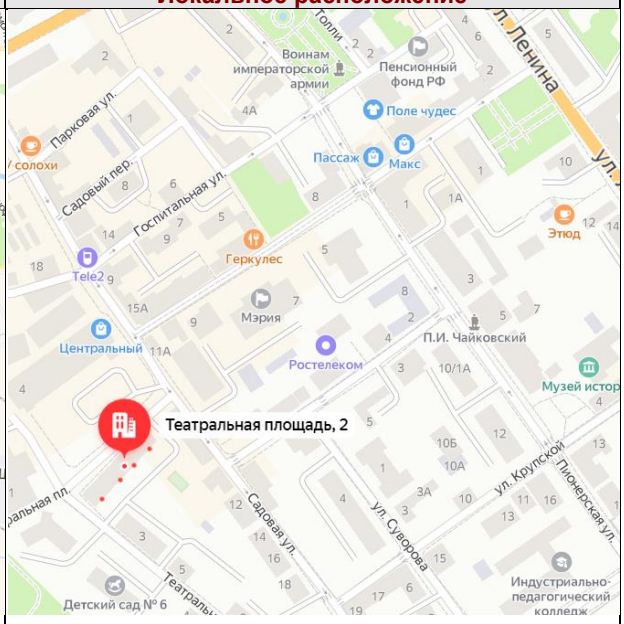
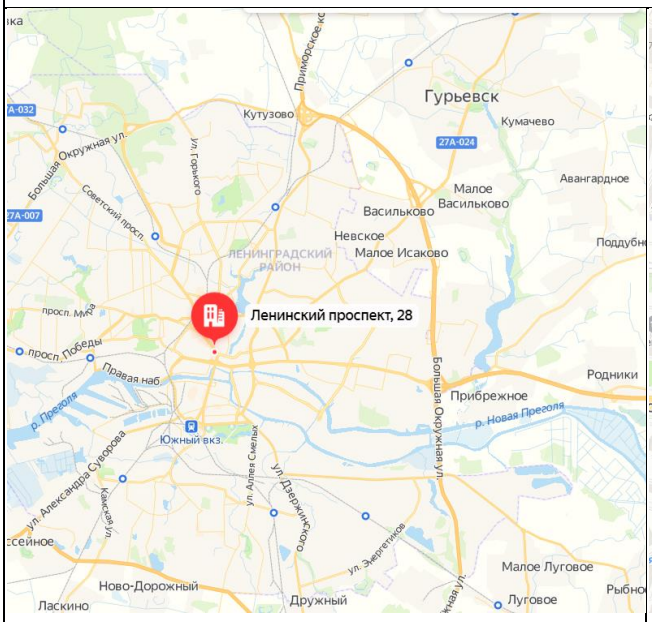
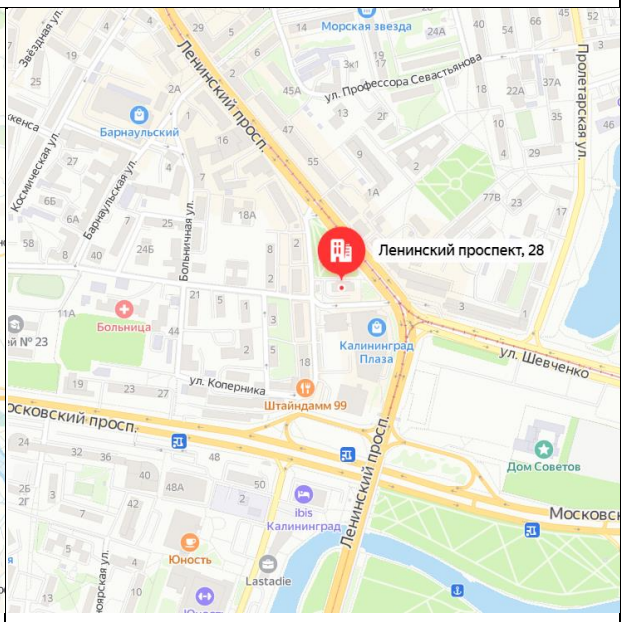
Таблица 6.4. Месторасположение объектов недвижимости в составе Объекта оценки.

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

Расположение на карте города	Локальное расположение
	
Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	
	
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	

Расположение на карте города	Локальное расположение
	
Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	
	
Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	

Расположение на карте города	Локальное расположение
	
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	
	
Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1	

Расположение на карте города	Локальное расположение
	
Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2	
	
Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	

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

Таблица 6.5. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Транспортная доступность	Хорошая: в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта, здание телецентра, частная гостиница, театр юного зрителя, центральное почтовое отделение. Основными транспортными магистралями является улицы: просп. Ленина, ул. Маршала Жукова, ул. Свердлова
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые здания, жилые дома
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает достаточно выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной

Показатель	Описание или характеристика показателя
	инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.6. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8

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

Таблица 6.7. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Карла Маркса – одной из основных транспортных магистралей города, в шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Одной из основных транспортных магистралей является ул. Карла Маркса, которая проходит через весь город и обеспечивает выезд на трассу Воронеж — Луганск (Р194)
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена стихийная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.8. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия ул. Щербакова, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности расположены 2 железнодорожные станции — Уктус и Ботаническая. Основной транспортной магистралью является ул. Щербакова
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость

Показатель	Описание или характеристика показателя
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.9. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а

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

Таблица 6.10. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50

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

Таблица 6.11. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия просп. Ленина, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является проспект Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые и жилые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка

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

Таблица 6.12. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия домов ул. Ленина. Основной транспортной магистралью является ул. Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Административные, торговые и жилые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.13. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я линия площади Театральная, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Основной транспортной магистралью является ул. Калининградская и ул. Ленина
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая застройка, административные, торговые здания
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таблица 6.14. Анализ местоположения объектов недвижимости, расположенных по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес	Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Транспортная доступность	Хорошая: 1-я просп. Ленинского и ул. Вагнера, в непосредственной близости расположены остановки наземного общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси), также в пешей доступности проходят трамвайные пути. Основными транспортными магистралями являются просп. Ленинский, ул. Шевченко
Преобладающая застройка района местоположения	Жилая и коммерческая
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Объект расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение. Район обеспечен всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры и характеризуется устойчивым спросом на торгово-офисную и жилую недвижимость

Показатель	Описание или характеристика показателя
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом анализа располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена наземная автомобильная парковка
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями

Таким образом, выполненный анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов недвижимости в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.[3]

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что справедливая стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Результат анализа наилучшего, наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчетов справедливой стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка.

В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Выбор необходимых сегментов может быть получен путем анализа всех сегментов рынка недвижимости (что сопряжено с неоправданным повышением трудоемкости), либо путем формирования предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования без выполнения расчетов.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчетов, ни один из Стандартов оценки не запрещает оценщику отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

[3] В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

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

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

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

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ[4].

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года *потребительские цены* выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию по-прежнему вносят непродовольственные товары (3,16% после 4,52%). На продовольственные товары цены выросли на 1,78% за счет удорожания как плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен составили 2,37% за счет услуг зарубежного туризма.

В сегменте *продовольственных товаров* цены выросли на 1,78%. Увеличились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,32% после 0,52% неделей ранее), за счет удорожания широкого круга продовольственных товаров. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 4,76%.

В сегменте *непродовольственных товаров* рост цен замедлился до 3,16% (4,52% неделей ранее). На отчетной неделе замедлилось удорожание легковых автомобилей (5,12%) и электро- и бытовых приборов (8,38%). На строительные материалы цены выросли на 1,97%, на медикаменты – на 4,84%. Автомобильный бензин подешевел -0,08% после околонулевого роста цен в течение предшествующих двух недель.

В сегменте *регулируемых и туристических услуг* темпы рост цен составил 2,37% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,39% и санаторно-оздоровительных услуг на 0,74%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказала околонулевая динамика цен на услуги гостиниц (-0,02%).

[4]https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf

Таблица 8.1. Индикаторы инфляции

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 5 ПО 11 МАРТА (РОССТАТ)

	2022 год на 11 мар							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	5 - 11 мар	26 фев - 4 мар	на 11 марта (с нач. года)	февраль (м/м)	март (м/м)
Индекс потребительских цен	**100,0**	**12,54**	**3,38**	**2,09**	**2,22**	**5,63**	***1,17***	**0,66**
Продовольственные товары	**38,1**	**13,54**	**2,26**	**1,78**	**0,83**	**5,35**	***1,56***	**0,82**
- без плодоовощной продукции	*33,5*	*12,09*	*1,62*	*1,32*	*0,52*	*3,36*	*0,96*	**1,18**
- плодоовощная продукция	*4,6*	*24,11*	*6,46*	*4,76*	*2,85*	*19,89*	*5,66*	**-1,69**
Непродовольственные товары	**35,6**	**14,91**	**5,80**	**3,16**	**4,52**	**7,35**	***0,78***	**0,72**
- без бензина	*31,3*	*15,95*	*6,62*	**3,60**	*5,15*	*8,24*	*0,88*	**0,67**
- бензин автомобильный	*4,4*	*7,47*	*-0,06*	**-0,08**	*0,04*	*0,97*	*0,11*	**1,12**
Услуги (туристические и регулируемые)*	***13,3***	***9,56***	***3,50***	***2,37***	***1,97***	***5,67***	*1,47*	**0,36**
Услуги (февраль)	***26,3***	***6,10***	-	-	-	-	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Свинина	0,8	13,61	1,42	1,29	0,22	0,16	*-1,02*	1,91
Говядина	0,7	18,12	1,44	0,89	0,96	4,46	*1,54*	2,29
Куры	1,0	13,75	0,38	0,41	-0,06	-1,81	*-0,78*	7,19
Баранина	0,1	14,39	0,24	0,11	0,22	2,23	*0,75*	4,95
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Крупа гречневая	0,2	33,66	3,01	2,74	0,45	6,64	*1,54*	1,40
Рис	0,2	15,01	3,34	2,70	1,08	5,45	*0,90*	0,62
Мука	0,3	17,66	2,40	2,23	0,29	5,17	*0,80*	0,95
Пшено	0,8	1,15	2,66	2,22	0,76	0,30	*-1,47*	0,62
Хлеб	0,7	12,02	0,97	0,72	0,43	2,92	*1,11*	0,62
Прочие продовольственные товары								
Сахар	0,4	37,87	14,87	12,76	3,29	20,41	*2,21*	2,12
Соль	0,1	12,31	3,95	3,04	1,54	6,53	*1,18*	0,12
Вермишель	0,1	19,60	2,70	2,18	0,90	7,04	*2,04*	0,90
Чай	0,2	8,21	2,17	1,77	0,69	3,76	*1,70*	0,50
Масло подсолнечное	0,4	10,44	2,13	1,71	0,71	2,10	*0,00*	1,16
Масло сливочное	0,7	18,38	1,68	1,42	0,45	6,26	*2,63*	0,55
Яйца	0,6	10,07	1,37	1,14	0,41	-1,93	*-0,22*	5,32
Молоко	1,0	15,87	1,50	1,13	0,64	5,38	*2,21*	0,63
Рыба	0,2	6,22	1,04	0,93	0,20	1,70	*-0,08*	1,34
Детское питание								
Смеси сухие молочные	0,05	10,40	4,72	4,07	1,09	7,02	*1,80*	0,64
Консервы овощные	0,02	15,75	3,91	2,52	2,39	6,97	*1,79*	0,56
Консервы мясные	0,01	14,53	2,36	2,18	0,31	5,71	*1,73*	0,99
Консервы фруктово-ягодные	0,03	14,31	2,43	1,87	0,96	5,29	*2,76*	1,70

Источник: МЭР РФ

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Одним из основных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на справедливую стоимость объекта недвижимости, является его функциональное назначение. Выбор аналогов для дальнейшего расчета справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки осуществляется в соответствии с функциональным назначением представленных к оценке объектов недвижимости.

Оцениваемыми объектами является недвижимое имущество (административные здания, помещения свободного назначения, земельные участки под зданиями, гаражи), расположенное в таких городах, как г. Лиски (Воронежская область), г. Нововоронеж (Воронежская область), г. Острогожск (Воронежская область), г. Екатеринбург, г. Калининград, г. Балтийск (Калининградская обл.), г. Советск (Калининградская обл.), г. Черняховск (Калининградская обл.), в основном на первой линии центральной части городов, характеризующейся высоким пешим и транспортным трафиком.

Классификация офисной недвижимости

В настоящее время сформировалось два основных сегмента рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроенно-пристроенного формата.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов

(ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

В таблицах ниже приведены три общеизвестные классификации офисной недвижимости (бизнес-центров) и критерии для классификации.

Таблица 8.4. Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)[5]

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

Таблица 8.5. Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*обязательно*
1.3. Система пожарной безопасности			

[5] http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
обязательно	*факультативно*	*обязательно*	*факультативно*
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24х7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.3. Планировка			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
факультативно	*факультативно*	*не применимо*	*не применимо*
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
5. Право собственности			
5.1.Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1 Управление зданием			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.4.Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	*факультативно*	*не применимо*	*не применимо*
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, на основании предоставленной информации, с учетом проведенного Оценщиками визуального осмотра объекта, Оценщиком сделаны следующие выводы:

1. административные здания, расположенные по адресам: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости класса В- / С;
2. административные здания, расположенные по адресам: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, относятся к сегменту рынка офисной недвижимости класса В;
3. все помещение относятся к сегменту рынка помещений свободного назначения;
4. гаражи относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоимость продажи на рынке коммерческой недвижимости в городах России сильно варьируется — от минимальных значений в небольших населенных пунктах до дорогих высококачественных объектов в крупных городах.

Далее в Отчете приводится краткое описание рынка недвижимости Воронежской и

Калининградской областей, в границах которых расположены объекты, входящие в состав Объекта оценки, а также обзор рынка коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга.

Рынок в небольших городах только развивается и, по сути, еще не сформирован как цивилизованный рынок недвижимости. В основном организации и частные лица пользуются информацией, публикуемой в газетах, интернет-источниках, частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, подробной информацией о рынке участники рынка не владеют.

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

8.4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВОРОНЕЖА И ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2021[6]

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

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

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

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

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

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

- Помещения на первых этажах жилых домов, относящиеся к нежилому фонду, а также реконструированный жилой фонд — наиболее распространенная группа объектов;
- Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ или иных

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

организаций, реконструированные общежития, бывшие детские сады и иные объекты недвижимости советской постройки;

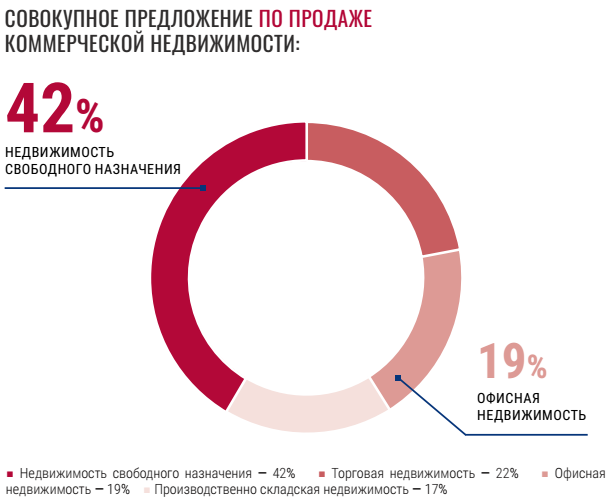
- Современные объекты коммерческой недвижимости (офисная недвижимость, торговая и офисно-торговые объекты);
- Производственно-складские объекты.

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

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

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

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



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

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

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

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

Основную долю спроса в этом сегменте офисной недвижимости продолжают формировать "офисы продаж": отделения банков, страховых и инвестиционных компаний, турагентства, агентства недвижимости и пр. Расположение на первой линии домов, наличие прилегающей территории и парковки, а также состояние помещения и объем вложений в

ремонт по-прежнему влияют на принятие решения об аренде или покупке в сегменте "автономных" офисов.

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

Наиболее востребованы офисные помещения от 101 кв. м.

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

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

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

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

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

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

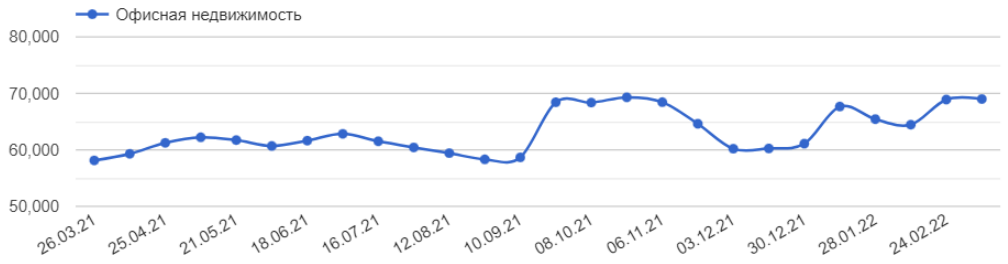
Источник: https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo/

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

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

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

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



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

Выводы:

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

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

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

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

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

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

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

• Неопределённость в прогнозы на будущее вносят ковидные ограничения и текущая экономическая и политическая ситуация. Пока сложно сказать, как изменятся цены на коммерческую недвижимость и каким будет поведение покупателей в 2022 году. Однако вполне вероятно, что некоторые сделки будут проходить несколько дольше, чем в допандемийное время.

8.5. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЛИНИНГРАДА И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2021

Общая площадь зданий, планируемая к вводу в 2021 году –. в том числе: жилого назначения - примерно 1000,5 тыс. кв. м (около 200 МКД), нежилого назначения - 227,0 тыс. кв. м.

Обеспечение коммерческими площадями в 2021 году следующая:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными общественно-деловыми улицами г. Калининграда традиционно

считаются: Ленинский проспект, проспект Мира, ул. Черняховского, ул. Пролетарская, ул. Багратиона, Советский проспект.

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

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

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

Наибольшая доля приходится на помещения класса В — это несколько крупных офисных проектов, построенных с 2006 по 2016 г. Дальнейшее расширение сегмента маловероятно ввиду отсутствия подходящих площадок и достаточно высокой насыщенности рынка офисной недвижимости. Класс С Redevelopment исторически занимает значительную долю на рынке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Эта ситуация подталкивает застройщиков и инвесторов искать как новые способы продажи уже построенных квадратных метров, так и предлагать потенциальным арендаторам масштабные девелоперские проекты. Один из вариантов преодоления ситуации перенасыщения рынка предложили владельцы Центрального рынка

Калининграда. На месте снесенных промтоварных павильонов они планируют после Чемпионата мира построить 4-этажный торговый центр.

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

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

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

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

Однако найти такие помещения непросто, так как в период кризиса многие собственники распродавали свои офисные здания "по кабинетам".

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

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

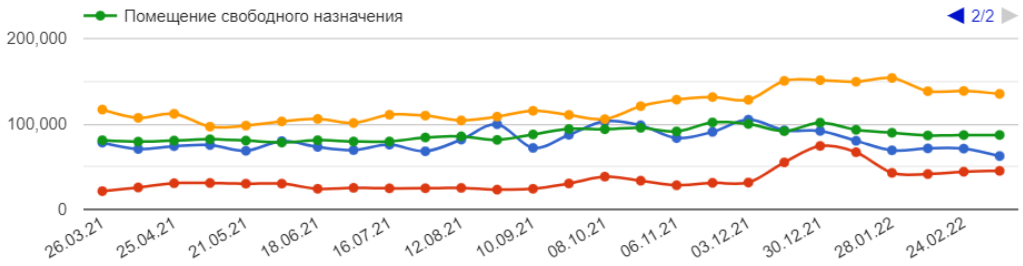
Коммерческая недвижимость Калининградской области представлена различными ценовыми категориями. Самые дорогие объекты сосредоточены в городах с наибольшей численностью населения, с развитой инфраструктурой, расположены на первых этажах и на первой линии центральных улиц.

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

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

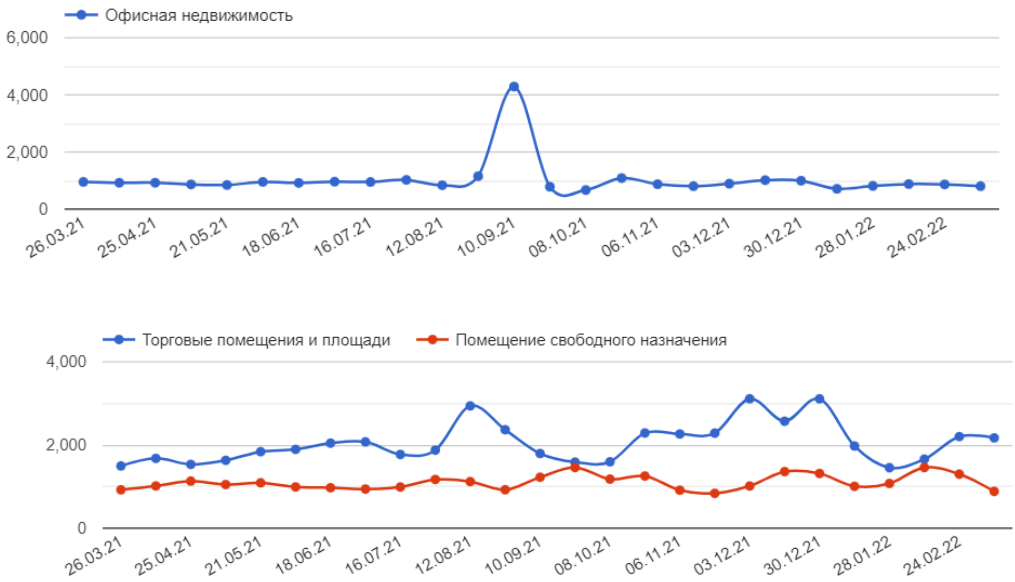
Самыми дорогими в регионе стали объекты общепита. В начале года их можно было купить в среднем за 108 тыс. руб./кв. м, офисы — 63,8 тыс. руб./кв. м, помещения свободного назначения (ПСН) — 58,6 тыс. руб./кв. м, склады — 18,8 тыс. руб./кв. м, а торговые площади — 85 тыс. руб./кв.м. Средняя арендная ставка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

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



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

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



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

Выводы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Неопределённость в прогнозы на будущее вносят ковидные ограничения и текущая экономическая и политическая ситуация. Пока сложно сказать, как изменятся цены на коммерческую недвижимость и каким будет поведение покупателей в 2022 году. Однако вполне вероятно, что некоторые сделки будут проходить несколько дольше, чем в допандемийное время.

8.6. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЕКАТЕРИНБУРГА ЗА 2021

В сравнении с предыдущим годом спрос на коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. вырос на 10–15%. Особенно востребованными оказались офисные, торговые, складские помещения, которые приобретают с целью получения постоянного дохода от аренды.

К середине 2021 года в Екатеринбурге активизировались покупатели из столицы и соседних регионов. Чаще всего они приобретали производственно-складские помещения, а также торговые объекты, расположенные на первых этажах жилых домов (стрит-ритейл). Общероссийская тенденция такова: несмотря на все ограничения, в 2021 году заведения стрит-ритейла открывались достаточно активно, а объём инвестиций в эти помещения увеличился.

Эксперты отмечают, что после выхода на рынок объекты раскупаются достаточно быстро. Больше всего предложений сейчас в сегменте до 30 млн рублей. А что касается окупаемости, то местные инвесторы ориентируются на период в 8–10 лет. Для сравнения, в Москве окупаемость составляет от 12 до 15 лет.

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

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

Распределение предложения по районам носит относительно равномерный характер.

Спрос на региональных рынках коммерческой недвижимости тесно связан с экономическим развитием региона. Продолжающийся экономический спад и макроэкономическая нестабильность, а также снижение доходов населения и, как

следствие, покупательской способности, могут стать предпосылкой для падения спроса на коммерческую недвижимость в различных ее сегментах и снижения ликвидности.

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

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

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

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

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

В Екатеринбурге все отчетливее вырисовывается тренд открывать объекты уличной торговли и услуг в спальных районах. Это большие жилые массивы, создающиеся для жизни, а не для деловой активности. Для предпринимателей здесь понятная аудитория с нужным уровнем дохода.

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

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

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

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

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

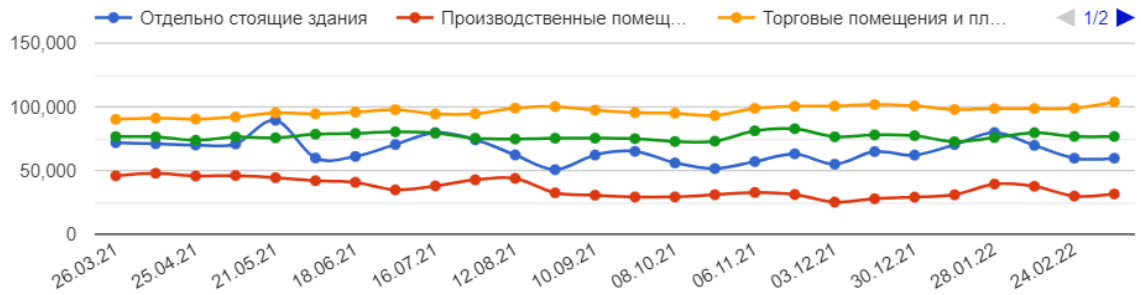
В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т. е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т. е. в первую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

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

Наиболее востребованы помещения от 50 до 80 кв. м.22 Это универсальный размер как для частных инвесторов, так и для конечного пользователя. Ведь с одной стороны такая площадь оптимальна практически для всех направлений малого бизнеса в сфере торговли и услуг, а с другой – общая цена помещения не выходит за рамки бюджета многих частных инвесторов. Наибольший спрос со стороны инвесторов на помещения площадью до 50 кв. м. (55%), торговые сети ориентированы на площади более 110 квадратов (в общем объеме их порядка 30%), остальное — помещения площадью 50-100 метров.

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

Средние ставки по продаже коммерческой недвижимости по Екатеринбургу на февраль 2022 г. представлены на графике ниже (руб./кв.м).



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

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

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

Выводы:

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

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

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

• Неопределённость в прогнозы на будущее вносят ковидные ограничения и текущая экономическая и политическая ситуация. Пока сложно сказать, как изменятся цены на коммерческую недвижимость и каким будет поведение покупателей в 2022 году. Однако

вполне вероятно, что некоторые сделки будут проходить несколько дольше, чем в допандемийное время.

8.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг. Взаимодействие этих факторов влияет на формирование рынка покупателей или рынка продавцов. Главным движущим фактором развития рынка является конкуренция среди продавцов. Она действует в том числе на рынке недвижимости, и это приводит к балансу спроса и предложения. Но здесь имеются особенности, выяснение которых возможно в результате анализа всей совокупности факторов, влияющих на рынок. Главная роль принадлежит: макроэкономическим факторам, политической ситуации в стране и в регионах, общеэкономической ситуации и текущему положению на финансовом рынке. Если влияние макроэкономических факторов сравнительно стабильно, тогда картина на рынке недвижимости, дающей доход, определяют микроэкономические факторы.

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

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

при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ (влияние фактора — до 50%).

- Материал стен — капитальное строение более долговечно и универсально с точки зрения производственно-складской деятельности. Разница в стоимости здания с капитальными стенами (ж/б или кирпич) и здания с металлическими стенами составляет около 20%.
- Инженерная обеспеченность: подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора — 5-50%).
- Класс (для бизнес-центров — A, B, C, D) оказывает влияние на стоимость и арендные ставки. Разница между смежными классами составляет до 40%.

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

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Согласно Международному стандарту финансовой отчётности (МСФО) «Оценка справедливой стоимости» (IFRS-13):

- справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство);
- справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки;
- справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно данным последней редакции Международных стандартов оценки (далее — МСО), выпущенных The International Valuation Standards Council (IVSC)[7], справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Наиболее выгодный рынок - рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

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

b) риск, присущий исходным данным метода оценки;

Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях;
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности (МСФО 40, п. 5).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Прочие термины и определения.

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных

данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

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

9.5. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются

- сравнительный подход,
- затратный подход
- доходный подход.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

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

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

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

- ✓ затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ✓ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

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

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Таким образом, в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиками были предприняты следующие шаги:

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

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

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

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

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

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

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются на продажу по конечным ценам. Наличие НДС ценах продажи дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.),

также уточнялось, что указанная цена отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет продать объект по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, цены продаж на объекты недвижимости, предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые сопоставимы с ценами включающие в себя НДС.

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

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

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

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

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

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

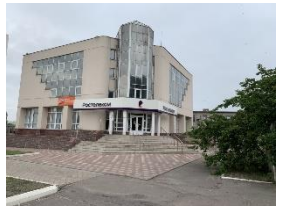
Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

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

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

Описание объектов-аналогов, использованных для расчета справедливой стоимости недвижимого имущества в составе Объектов оценки, и расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода приведены ниже в таблицах.

Таблица 10.1. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продаётся или сдаётся в длительную аренду здание, расположенное в центре города Лиски. Коммуникации (свет, вода) заведены внутрь и раскиданы... Снаружи отделано полностью, внутри черновая отделка.	Предлагаемое помещение находится в жилом комплексе Журавли. Помещение расположено на 2 этаже в отдельной пристройке с собственными входными группами и парковочными местами. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗДЕЛИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ НА 2 РАВНЫЕ ЧАСТИ С ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ. Планировка помещения свободная. Здание построено из кирпича. Помещение в черновой отделке. Подведены все коммуникации. Предлагаемое здание находится микрорайоне активной застройки. В 5-7 минутной пешеходной доступности проживают около 3000 чел. Новый микрорайон, большое количество молодых семей с детьми, а также наличие рядом развитой социальной инфраструктуры говорит о благоприятных условиях для открытия магазинов детских, спортивных товаров, бытовой техники. Немаловажным фактором в расположении объекта является и то, что в	ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ Первый 50м2 + второй - 180м2 + мансарда 100м2 нежилого здания в районе санатория Радон по адресу Воронежская область, г.Лиски, ул.Коминтерна, д.34В. Преимущества данного расположения для Вашего бизнеса: Большой поток жителей города обеспечен выгодным расположением (перекресток дорог, рядом санаторий РАДОН, прогулочная аллея, лес, озеро Богатое два гаражных комплекса, автомагазины, автомойки, новый густонаселенный район города) Отдельный вход. Удобства размещения наружной рекламы	Арт. 42626539 Трёхэтажное здание расположено в центре города Лиски. Первая линия. Площадь земельного участка 14,5 соток - собственность.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				непосредственной близости от предлагаемого объекта находятся 3 детских сада, санаторий "Радон", городской парк, Ледовый дворец, 3 школы, отделение Сбербанка, рынок, ЗАГС, паспортный стол и торговый центр. Все это формирует возле объекта пешеходный и автотрафик жителей из других районов. Помещение идеально подходит для открытия магазинов детских товаров и услуг, мебельных магазинов, магазинов товаров для дома или дискаунтеров любых форматов.		
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В	Воронежская область, Лиски, просп. Ленина, 23
12	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
18	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	2	5	3	3

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Площадь здания, кв.м	883,5	500,0	400,0	330,0	1 731,6
	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	250,0	0,0	50,0	577,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	250,0	400,0	280,0	1 154,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	1 020,0	0,0	0,0	0,0	1 450,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,15	0,00	0,00	0,00	0,84
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	12 000 000	10 000 000	9 900 000	24 300 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	24 000	25 000	30 000	14 033
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://liski.vsn.ru/sale-office/42102736-420-0-m-12000000-rub-ul-telmana	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270221156/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240804058/

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 000 000	10 000 000	9 900 000	24 300 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 860 000	9 050 000	8 959 500	21 991 500
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 860 000	9 050 000	8 959 500	21 991 500
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 860 000	9 050 000	8 959 500	21 991 500
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 860 000	9 050 000	8 959 500	21 991 500
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	21 720	22 625	27 150	12 700
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	21 720	22 625	27 150	12 700
10	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	город Лиски улица Тельмана 1а	Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28	Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В	Воронежская область, Лиски, просп. Ленина, 23
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 720	22 625	27 150	12 700
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**11%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 720	25 114	30 137	12 700
12	Площадь здания, кв.м	883,5	500,0	400,0	330,0	1 731,6
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-5%**	**-6%**	**-8%**	**6%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 634	23 607	27 726	13 462
13	Площадь первого этажа, кв. м	300,8	250,0	0,0	50,0	577,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	302,4	250,0	400,0	280,0	1 154,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	280,3	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	757,3	467,5	348,0	293,6	1 581,5
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,94	0,87	0,89	0,91
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-9%**	**-1%**	**-3%**	**-5%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 777	23 371	26 894	12 789
14	Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**11%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 777	25 942	29 852	12 789
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 777	25 942	29 852	12 789
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**-18%**	**-18%**	**-18%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 397	21 272	24 479	12 789
17	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**18%**	**18%**	**25%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	18 168	25 101	30 599	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом низком ценовом диапазоне
18	Величина совокупной корректировки	-	59,5%	74,5%	85,5%	
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,68	1,34	1,17	
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	40,1%	32,0%	27,9%	
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	23 855				
22	Общая площадь здания, кв. м	883,5				
23	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**21 075 893**				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
25	**Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**17 703 750**				
26	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**3 372 143**				

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

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Функциональное назначение	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
3	Фотография объекта	-		-	
4	Описание	-	Срочно продам капитальный гараж. Имеется смотровая яма, погреб. Торг уместен.	Продаётся капитальный гараж в районе « Братских могил» . Высокие ворота	Продам гараж в районе 12 школы. Высокие ворота, большой погреб, яма. Документы.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, ул. Чехова, 15	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски
11	Площадь, кв. м	33,20	24,00	24,00	24,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	300 000	530 000	500 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./ кв.м		12 500	22 083	20 833
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2287884470	https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483
17	**Корректировка на передаваемые права, %**		**0%**	**0%**	**0%**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		12 500	22 083	20 833
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		12 500	22 083	20 833
19	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %		**-10%**	**-10%**	**-10%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 250	19 875	18 750
20	**Корректировка на период предложения, %**	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	11 250	19 875	18 750
21	**Корректировка на местоположение, %**		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		11 250	19 875	18 750
22	**Корректировка на общую площадь, %**		**-4%**	**-4%**	**-4%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 800	19 080	18 000
23	Материал стен дома	бетонные блоки	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка на материал стен дома, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 800	19 080	18 000
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 800	19 080	18 000
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %.		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		10 800	19 080	18 000
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		**0%**	**0%**	**0%**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		10 800	19 080	18 000
27	Величина совокупной корректировки		14%	14%	14%
28	Коэффициент вариации	28%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		7,14	7,14	7,14
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	33,3%	33,3%	33,3%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	15 944			
32	Площадь, кв. м	33,20			
33	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**529 341**			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%			
35	**Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**444 646**			
36	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**84 695**			

Таблица 10.4. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продаётся часть отдельно стоящего здания в самом центре города Нововоронежа Воронежской области. Характеристики объекта: - 300 кв.м.;	Продам нежилое помещение 377.7 м.кв. отделка черновая.	Помещение 119 кв! С ремонтом ! Два больших зала по 50 м. Кв. На первой линии с отличной большой парковкой, в окружении большой микрорайон, жилой	Хочу предложить к приобретению свои помещения, расположенные по адресу: Воронежская область, г.Нововоронеж, ул.Первомайская, 7Б.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			- красная линия; - 1 этаж; - 15 соток земли в собственности; - все коммуникации; - кондиционеры; - приточно-вытяжная вентиляция; - имеется несколько входов; - зона разгрузки/погрузки; - собственная парковка; - сигнализация, видеонаблюдение; - имеется проект на пристройку 900 кв.м.; - развитая инфраструктура (рядом расположены магазины, школа, институты, Пенсионный фонд, Администрация, стадион и т.д.); - прекрасная транспортная доступность (в шаговой доступности остановка общественного транспорта); - благоустроенный район. Помещение отлично подходит для магазина, офиса и другой коммерческой деятельности.		массив! отлично подходит Для открытия: Магазина, (продажа детской одежды, спортивной одежды, охота рыбалка, и т.д) Кондитерская, Химчистка. Аптеки, Частного детского сада! Салона красоты, СПА салона, и много Другого !)	В собственности 2 помещения, расположенные на 1ом этаже, 17-этажного, монолитного дома, сданного в эксплуатацию в 2017 году. Входные группы, обоих помещений, выходят как на улицу (дорогу), так и во двор. Прикрепляю фотографии дома. Имеются все коммуникации. Потолки 3.5 метра. В каждом помещении 4 входных группы. 1ое помещение - 450.5 кв.м 2ое помещение - 358.8 кв.м Рассмотрю варианты продажи как 2ух помещений вместе, так и по отдельности, цена будет отличаться. Возможно разбитие на более мелкие куски помещения. Могу провести осмотр помещений в любое удобное Вам время.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, 4	Воронежская область, Нововоронеж, Алёновская ул., 46	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	да	да	нет	нет
17	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
18	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	1	1	5	17
20	Площадь здания, кв.м	1 442,8	300,0	377,7	119,0	348,8
	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	300,0	377,7	119,0	348,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	1 844,0	1 500,0	0,0	0,0	0,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,28	5,00	0,00	0,00	0,00
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	15 000 000	7 500 000	4 500 000	13 952 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	УСН
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	50 000	19 857	37 815	40 000
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268273854/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3777_m_2346540730	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_119_m_2139683992	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/260528942/

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	15 000 000	7 500 000	4 500 000	13 952 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575 000	6 787 500	4 072 500	12 626 560
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575 000	6 787 500	4 072 500	12 626 560
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575 000	6 787 500	4 072 500	12 626 560
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 575 000	6 787 500	4 072 500	12 626 560
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	45 250	17 971	34 223	36 200
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	45 250	17 971	34 223	36 200
10	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, 4	Воронежская область, Нововоронеж, Алёновская ул., 46	Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 7б
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,81	0,81	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**9%**	**9%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	45 250	19 588	37 303	36 200
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**25%**	**0%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	45 250	24 485	37 303	40 182
12	Площадь здания, кв.м	1 442,8	300,0	377,7	119,0	348,8
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-12%**	**-10%**	**-19%**	**-11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	39 820	22 037	30 215	35 762
13	Площадь первого этажа, кв. м	671,7	300,0	377,7	119,0	348,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	636,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	134,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 318,3	300,0	377,7	119,0	348,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-9%**	**-9%**	**-9%**	**-9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	36 236	20 054	27 496	32 543
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**11%**	**11%**	**11%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	40 222	22 260	30 521	36 123
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	40 222	22 260	30 521	36 123
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**-18%**	**-18%**	**-18%**	**-18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	32 982	18 253	25 027	29 621
17	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %		**-15%**	**6%**	**0%**	**6%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 035	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом низком ценовом диапазоне	25 027	31 398
18	Величина совокупной корректировки	-	74,5%		75,5%	75,5%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,34		1,32	1,32
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34%		33%	33%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	28 152				
22	Общая площадь здания, кв. м	1 442,8				
23	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**40 617 706**				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
25	**Справеддивая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**34 118 873**				
26	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**6 498 833**				

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

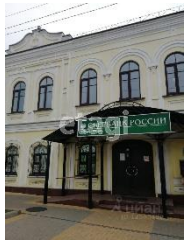
№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Функциональное назначение	Гараж	Гараж	Гараж	Гараж
3	Фотография объекта	-			
4	Описание	-	Продаю гараж в гаражном кооперативе 1, рядом с офисом гаражного кооператива.	В связи с переездом продаю большой просторный гараж на 2 легковых автомобиля площадью 41 м2, в 90-х в гараже стоял УАЗ-469 и ВАЗ-2108. Гараж находится в гаражном кооперативе №2 в «Литовском ряду» в 2-х минутах от конторы кооператива и в 5 минутах от заправки города или от мойки самообслуживания МОЙ-КА, ближе к городу гаража вы не найдете. Рядом с гаражом проходит асфальтированная дорога. Перекрытие – ж/б плиты, погреб и смотровая яма раздельные, выложены кирпичом, полы забетонированы, ворота усиленные. Имеется большой трехъярусный металлический стеллаж вдоль стены гаража, металлический стол-верстак с ящиками. Всё в гараже достанется покупателю, включая весь инструмент и прочие вещи. Электричество по счетчику без долгов, счетчик установлен и находится в рабочем состоянии. Освещение в гараже имеется, состоит из 6-ти светильников с люминесцентными лампами. Продажа от собственника без посредников, документы о собственности имеются. Торг реальному покупателю. Площадь - 41м2 Размеры 4.75 x 8.64м Высота до перекрытия - 3,33м	Продам гараж №89 в кооп. "Спутник 2" т.н. "Литовский ряд", 2 уровня (подвал под всем гаражом).Ворота высота 2,3 метра ширина 2,5м. Удобный подъезд.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Передаваемые права	общая долевая собственность	право собственности	право собственности	право собственности
10	Месторасположение	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, Гаражная ул.	Воронежская область, Нововоронеж	Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В
11	Площадь, кв. м	84,60	30,00	41,00	32,00
12	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
13	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	250 000	250 000	300 000
14	Цена предложения ЕОН с НДС, руб./кв.м		8 333	6 098	9 375
15	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
16	Источник	-	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2181539342	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2073711898	https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885#extended
17	**Корректировка на передаваемые права, %**		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		8 333	6 098	9 375
18	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		8 333	6 098	9 375
19	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %		**-10,0%**	**-10,0%**	**-10,0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		7 500	5 488	8 438
20	**Корректировка на период предложения, %**	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	7 500	5 488	8 438
21	**Корректировка на местоположение, %**		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		7 500	5 488	8 438
22	**Корректировка на общую площадь, %**		**-12%**	**-8%**	**-11%**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 600	5 049	7 510
23	Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	железобетон
	Корректировка на материал стен дома, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 600	5 049	7 510
24	Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на физическое состояние объекта, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 600	5 049	7 510
25	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %.		**0%**	**0%**	**0%**
	Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		6 600	5 049	7 510
26	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	Электроэнергия	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м		6 600	5 049	7 510
27	Величина совокупной корректировки		22%	18%	21%
28	Коэффициент вариации	19%			
29	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)		4,55	5,56	4,76
30	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100%	30,6%	37,4%	32,0%
31	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв.м	6 311			
32	Площадь, кв. м	84,60			
33	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**533 911**			
34	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%			
35	**Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**448 485**			

№	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
36	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**85 426**			

Таблица 10.7. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-					-
4	Описание объявления	-	Вашему вниманию представляется просторное трехэтажное офисное помещение коммерческой недвижимости, расположенное в самом центре г. Острогожск, прямо напротив площади Ленина. Отличный вариант для инвестиций, либо для покупки под бизнес. Здание является объектом культурного наследия города с недопустимостью изменения фасада здания, согласно документов. На данный момент в здании частично присутствуют арендаторы, в числе которых Сбербанк и его дочернее предприятие. Также некоторые площади в здании временно свободны. В цену данного объекта, в	Продаётся помещение свободного назначения на цокольном этаже многоквартирного дома. Находится по соседству с основной улицей города с большим потоком автомобилей и людей. Рядом имеется место для стоянки автомобилей и остановка общественного транспорта. В помещении сделан частичный ремонт, который можно доделать под свои нужды и требования. Имеется автоматическое индивидуальное отопление. Помещение можно изолировать друг от друга уже имеющейся рольставней. Сделана вся электрика. Можно при необходимости подвести трёхфазное	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Кузнецовский переулок 43. 514 кв м Находится в центре города, в шаговой доступности от площади. Подвал и первый этаж. Второй этаж - городская баня Газ, водоснабжение, канализация, электричество, отопление.	Здание стоит на собственной земле. Есть парковка.Напряжение в сети 220 и 380.В эксплуотации было 4 года. Состояние очень хорошее. Есть пожарная сигнализация,кондиционеры на всех этажах,камеры внутри и на улице,собственное отопление(котел).За весь отопительный сезон выходит около40000р.Помещение имеет три входа(парадный ,боковой,и в цокольный этаж).Цокольный этаж оборудован новейшим оборудованием под кухню.На каждом этаже в среднем по 50м.кв.без перегородок.Можно планировать под себя.Крупный район города (Газопровод,рядом новостройки ЛПУ).Интернет.Телефон.Все коммуникации.Туалетные комнаты на 3 ,1 и цокольном этажах. Рядом жилой комплекс сберкасса	Продам офисное помещение в центре города

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
			качестве бонуса, также включены два гаража на территории здания, которые можно использовать, как в личных целях, так и для сдачи в аренду, либо под ведение бизнеса. Звоните, согласуем просмотр. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация . Номер в базе: 7234649.	электроснабжение. Есть небольшая кладовая (фото по требованию). Вход с улицы и со двора. Помещение организовано так, что в нём можно реализовать разнообразные проекты. Например, магазин, кафе, склад, ритуальные услуги, а также спортивную или иную школу. Продажа от собственника. Реальному покупателю торг.		торговые палатки автобусная остановка.	
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда
10	Город (населенный пункт)	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск
11	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 6	Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86	Воронежская область, Острогожск, Кузнецовский пер., 43	Воронежская область, Острогожск, Каштановая ул., 2Б	Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 51
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	окраина	центр
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
18	Состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	хорошее	неудовлетворительное

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
19	Тип отделки	требует капитального ремонта / без отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки
20	Этаж расположение	1	3	цоколь	1 / подвал	4	1
21	Площадь помещения, кв.м	85,1	1 695,0	92,0	514,0	270,0	242,0
	Площадь первого этажа, кв. м	67,9	565,0	0,0	307,3	67,5	242,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	1 130,0	0,0	0,0	135,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	92,0	0,0	67,5	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	17,2	0,0	0,0	206,7	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	1 000,0	0,0	0,0	1 100,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	16 000 000	1 750 024	3 100 000	6 400 000	1 300 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	9 440	19 022	6 031	23 704	5 372
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/269775742/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253692500/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/203749282/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254615382/

Таблица 10.8. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	16 000 000	1 750 024	3 100 000	6 400 000	1 300 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 480 000	1 583 772	2 805 500	5 792 000	1 176 500
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 480 000	1 583 772	2 805 500	5 792 000	1 176 500
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 480 000	1 583 772	2 805 500	5 792 000	1 176 500
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 480 000	1 583 772	2 805 500	5 792 000	1 176 500
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	8 543	17 215	5 458	21 452	4 862
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**4%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	8 543	17 215	5 458	21 452	5 056
10	Город (населенный пункт)	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск	г. Острогожск
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 6	Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86	Воронежская область, Острогожск, Кузнецовский пер., 43	Воронежская область, Острогожск, Каштановая ул., 2Б	Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 51

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	окраина	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,81	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**9%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 543	17 215	5 458	23 383	5 056
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 543	17 215	5 458	25 955	5 056
12	Площадь помещения, кв.м	85,1	1 695,0	92,0	514,0	270,0	242,0
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**28%**	**1%**	**16%**	**10%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 935	17 387	6 331	28 551	5 511
13	Площадь первого этажа, кв. м	67,9	565,0	0,0	307,3	67,5	242,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	1 130,0	0,0	0,0	135,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	92,0	0,0	67,5	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	17,2	0,0	0,0	206,7	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	79,8	1 548,1	71,8	449,9	237,6	242,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,94	0,91	0,78	0,88	0,88	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**3%**	**21%**	**7%**	**7%**	**-6%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 263	21 038	6 774	30 550	5 180
14	Тип объекта	помещение	Здание	Помещение	Помещение	Здание	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**-10%**	**0%**	**0%**	**-10%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 137	21 038	6 774	27 495	5 180
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 137	21 038	6 774	27 495	5 180
16	Физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	хорошее	неудовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**-28%**	**-28%**	**0%**	**-41%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 299	15 147	6 774	16 222	5 180
17	Тип отделки	требует капитального ремонта / без отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует капитального ремонта / без отделки	стандартная	требует капитального ремонта / без отделки
	Корректировка на тип отделки, %		**-6%**	**-6%**	**0%**	**-20%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 861	14 238	6 774	12 978	5 180
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 861	14 238	6 774	12 978	5 180
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 861	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	6 774	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	5 180
20	Величина совокупной корректировки	-	84,5%		32,5%		28,5%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,18		3,08		3,51
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	15,19%		39,64%		45,17%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	6 067					
24	Общая площадь здания, кв. м	85,1					

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
25	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**516 302**					

Таблица 10.9. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	На первых этажах со стороны улицы расположены торгово-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки. Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров Отдельный вход в каждое помещение Предусмотрено место для информационно-рекламной вывески Витражное остекление Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество	На первых этажах со стороны улицы расположены торгово-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки. Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров Отдельный вход в каждое помещение Предусмотрено место для	Продажа коммерческой недвижимости от СОБСТВЕННИКА! Жилой квартал "Сказы Бажова" расположился в живописнейшем месте непосредственно на берегу реки Исеть там, где в Исеть впадает река Патрушиха и начинается Нижнеисетский пруд. Открывается прекрасный вид на гладь Нижнеисетского пруда, бесконечную глубину неба и возникает ощущение воздуха и простора. Жилой квартал расположен на магистральной улице Щербакова, которая служит связующим звеном между федеральными и региональными трассами. Коммерческая недвижимость расположена вдоль улицы Щербакова, что обеспечивает свободный доступ автомобиля вашего клиента и технического автотранспорта для обслуживания вашего бизнеса. Впервые в нашем городе Застройщик уделяет столько сил и внимания при проектировании благоустройства территории квартала. Эти усилия направлены на то, чтобы у

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				информационно-рекламной вывески Витражное остекление Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество	резидентов квартала появилась возможность прогулок вдоль живописной набережной, которая станет местом притяжения и для каждого гостя, находящегося в ЖК "Сказы Бажова". Работая над проектом благоустройства дворов и набережной, Застройщик осуществлял концепцию единого комфортного пространства для жителей и гостей квартала "Сказы Бажова". Где в приоритете отдых от городского шума и суеты, прогулки с семьей, близость к природе. Так же проектом предусмотрено строительство подземных и двух надземных многоуровневых паркингов для жителей квартала. С вводом в эксплуатацию новых объектов, строительством транспортных развязок, благоустройством Нижнеисеткого пруда и Уктусского лесопарка и горнолыжного комплекса, район Уктуса развивается быстрыми темпами.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
11	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74
12	Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
13	Месторасположение (район)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	да	да	да	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует проведение капитального ремонта	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка
20	Этаж расположение	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	21 970 000	17 950 000	34 650 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	97 993	97 767	110 035
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_224.20_m_1982863226	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183.60_m_1982649015	https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253995851/

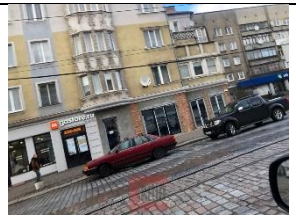
Таблица 10.10. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	21 970 000	17 950 000	34 650 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 322 250	16 603 750	32 051 250
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 322 250	16 603 750	32 051 250
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 322 250	16 603 750	32 051 250
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	20 322 250	16 603 750	32 051 250
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	90 643	90 434	101 782
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	90 643	90 434	101 782
10	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	90 643	90 434	101 782

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**11%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	100 614	100 382	101 782
12	Площадь помещения, кв.м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-12%**	**-14%**	**-10%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	88 540	86 329	91 604
13	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 097,0	224,2	183,6	314,9
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	88 540	86 329	91 604
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	88 540	86 329	91 604
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	88 540	86 329	91 604
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**-18%**	**-18%**	**-18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	72 603	70 790	75 115
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует проведение капитального ремонта	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка	требует косметического ремонта / черновая отделка
	Коэффициент	0,88	0,85	0,85	0,85
	Корректировка на тип отделки, %		**4%**	**4%**	**4%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	75 507	73 622	78 120
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	75 507	73 622	78 120
19	Наличие витринных окон	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		75 507	73 622	92 182
20	Величина совокупной корректировки	-	52,5%	54,5%	57,5%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,90	1,83	1,74
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,73%	33,46%	31,81%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	80 181			
24	Общая площадь здания, кв. м	1 097,0			
25	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**87 958 557**			

Таблица 10.11. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			-	
4	Описание объявления	-	Арт. 42386043 Продаётся коммерческое помещение в центральном районе. Общая площадь 121 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже с витринами и отдельным выходом для разгрузки-погрузки, есть офис. Сделан косметический ремонт. Центральные коммуникации. Отдельный вход с улицы. Парковка. Договор аренды на 5 лет.	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 260 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном здании. С евроремонтом. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Помещение класса А+. Имеется несколько входов. Калининградская область по адресу Мира г. Калининград.	Продаю офисное помещение с раздельными входами, с хорошим ремонтом и отличной бизнес аурой. Наша ИТ компания выросла в 2,5 раза за 2 года в нем! Комфортная посадка более 36 человек! На полу гибкая плитка, потолки открыты (стиль лофт), санузел в кафеле и дизайнерской штукатурке. Стены в краске. Отопление газовое (котел), электричество разведено автоматами на каждый стол отдельно. Интернет и сетевое оборудование в комплекте. Освещение LED везде. Система приточно-вытяжной вентиляции. Система кондиционирования основной зоны и отдельно переговорной и кабинета менеджеров. Общее управление жалюзями. Охранная сигнализация. Можно использовать как жилое помещение. Все условия есть. 1 этаж, в новом жилом здании. Имеется парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный. Шкафы и сетевое	Продаётся офис в историческом районе города. Общая площадь - 135.1 кв.м.Расположен на четвёртом этаже административного, пятиэтажного здания, состоит из 6 кабинетов, холла и с/у. Потолки - 3,1 м.. Сделан качественный ремонт помещения, здание после капитального ремонта.Первая линия ул. Коммунальной, 20 метров до проспекта Мира. Рядом есть парковка. Возможно использование под любую офисную деятельность.Звоните. Номер в базе 114238.Объект 114238

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде. Собственник, без комиссии.	
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Офицерская ул., 18	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 74	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 4
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
13	Месторасположение (район)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
17	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	подвал	1	4
21	Площадь помещения, кв.м	206,5	121,0	260,0	215,0	135,1
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	121,0	0,0	215,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	135,1
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	260,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	14 500 000	26 000 000	17 000 000	8 700 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН	УСН

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	-	119 835	100 000	79 070	64 397
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260922831/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264809699/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/

Таблица 10.12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 500 000	26 000 000	17 000 000	8 700 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 340 000	23 920 000	15 640 000	8 004 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 340 000	23 920 000	15 640 000	8 004 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 340 000	23 920 000	15 640 000	8 004 000
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 340 000	23 920 000	15 640 000	8 004 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	110 248	92 000	72 744	59 245
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	110 248	92 000	72 744	59 245
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Офицерская ул., 18	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 74	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 4
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Коэффициент	1	1	1	1	1
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	110 248	92 000	72 744	59 245
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**11%**	**0%**	**25%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	122 375	92 000	90 930	65 762
12	Площадь помещения, кв.м	206,5	121,0	260,0	215,0	135,1
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-4%**	**2%**	**0%**	**-3%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	117 480	93 840	90 930	63 789
13	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	121,0	0,0	215,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	135,1
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	260,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	206,5	121,0	179,4	215,0	117,5
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	0,69	1,00	0,87
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**45%**	**0%**	**15%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	117 480	136 068	90 930	73 357
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	117 480	136 068	90 930	73 357
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	117 480	136 068	90 930	73 357
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**-18%**	**-18%**	**-18%**	**-18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	96 334	111 576	74 563	60 153
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	96 334	111 576	74 563	60 153

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**16%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	96 334	111 576	74 563	69 777
19	Наличие витринных окон	да	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**18%**	**18%**	**18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		96 334	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	87 984	82 337
20	Величина совокупной корректировки	-	41,0%		69,0%	89,0%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,44		1,45	1,12
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	49%		29%	22%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	90 833				
24	Общая площадь здания, кв. м	206,5				
25	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**18 757 015**				

Таблица 10.13. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продам помещение свободного назначения, отличное расположение, три отдельных входа, два с улицы, один с подъезда, огороженая территория, ворота с пульта, видеонаблюдение на парковке и в помещении, подвал.Газ, свет, вода, отопление.На данный момент в помещении находится парикмахерская с оборудованием и ателье по ремонту и пошиву одежды, бизнес работает и приносит прибыль, всё оборудование остаётся в подарок.	Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 84 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном доме. Сделан качественный ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Большой пешеходный и автомобильный трафик.	Помещение для ведения бизнеса на улице Интернациональной - достойный Вашего внимания объект!Общая площадь - 22.7 кв.метра. Собственный санузел, подсобные помещения.Высота потолков 2,70 метра.Подойдет как для офиса, так и в качестве торгово-выставочного зала.Отдельный вход, огороженная благоустроенная территория с местами для парковки.В помещении сделан качественный ремонт.Все центральные коммуникации, отопление теплоцентраль.Подключены пожарная и охранная сигнализации, проведен высокоскоростной интернет.Идеальная транспортная доступность в условиях города. Помещение находится на оживленной улице с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта. Рядом остановки, магазины, торговые центры,	Продам нежилое помещение на цокольном этаже общей площадью 58,8 м2 в центре города по улице Октябрьская 71-73 (ориентир улица Багратиона). Отлично подойдёт под шоу-рум, студию красоты, офис. Удобное местоположение, наличие парковки. В помещении выполнен качественный ремонт, подключены все коммуникации, центральное отопление.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					предприятия, организации, учебные заведения. Превосходный вариант для ведения собственного бизнеса!Объект 126531	
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул.	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 71
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
13	Месторасположение (район)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский
14	Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет	нет
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
20	Этаж расположение	1	1	цоколь	1	цоколь
21	Площадь помещения, кв.м	39,6	67,0	84,0	22,5	58,8
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	67,0	0,0	22,5	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	84,0	0,0	58,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	8 200 000	12 000 000	3 500 000	9 360 000

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	122 388	142 857	155 556	159 184
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269878621/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269346060/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270534040/

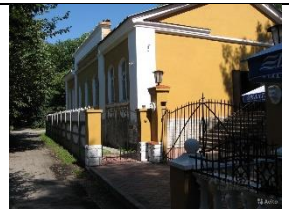
Таблица 10.14. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 200 000	12 000 000	3 500 000	9 360 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**	**-8,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 544 000	11 040 000	3 220 000	8 611 200
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 544 000	11 040 000	3 220 000	8 611 200
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 544 000	11 040 000	3 220 000	8 611 200
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 544 000	11 040 000	3 220 000	8 611 200
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	112 597	131 429	143 111	146 449
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	112 597	131 429	143 111	146 449
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Батальная ул.	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Октябрьская ул., 71
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Московский	Московский	Московский	Московский	Московский

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	112 597	131 429	143 111	146 449
11	Линия домов	1-ая линия	внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**25%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	140 746	131 429	143 111	146 449
12	Площадь помещения, кв.м	39,6	67,0	84,0	22,5	58,8
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**4%**	**6%**	**-5%**	**3%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	139 315	135 955	150 842
13	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	67,0	0,0	22,5	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	84,0	0,0	58,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	39,6	67,0	65,5	22,5	45,9
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	0,78	1,00	0,78
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**28%**	**0%**	**28%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	178 323	135 955	193 078
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	178 323	135 955	193 078
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	178 323	135 955	193 078
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**-18%**	**-18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	178 323	111 483	158 324
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**-19%**	**0%**	**-19%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	144 442	111 483	128 242
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	146 376	144 442	111 483	128 242
19	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**18%**	**18%**	**18%**	**18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		172 724	170 442	131 550	151 326
20	Величина совокупной корректировки	-	55,0%	79,0%	49,0%	94,0%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,82	1,27	2,04	1,06
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29%	21%	33%	17%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	155 020				
24	Общая площадь здания, кв. м	39,6				
25	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**6 138 792**				

Таблица 10.15. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продается Нежилое помещение 403,6 кв. м, автостоянка - 164,8 кв. м, ограждение 95,3 м, земельный участок - 444 кв. м,, кадастровые номера 39:14:010409:759, 39:14:010409:763, 39:14:010409:34, 39:14:010409:760. В помещении сделан хороший ремонт, система вентиляции, охранная, пожарная сигнализация.	Продается действующая гостиница на центральной улице города Балтийска. Этот 3-звездочный отель расположен на побережье Балтийского моря, в курортном городе Балтийск, в 500 метрах от городского железнодорожного вокзала. К услугам гостей классически оформленные номера с бесплатным доступом в интернет и бесплатная охраняемая парковка. Отель "Балтика" находится в тихом месте. В числе удобств его просторных номеров, обставленных элегантной мебелью, спутниковое телевидение и современная ванная комната с бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями.	Комплекс-отдельно стоящее здание в центре города на главном проспекте, площадь 460м2(высота потолка 3,5 м), имеется подземный технический этаж, материал красный немецкий кирпич.Имеется 5 входов, оборудовано противопожарной сигнализацией,видео наблюдением, парковка.Два зала - 200 м2 и 67м2, а так же сектор офисных помещений.Земельный участок площадью 1544 м2 огорожен бетонным забором. Имеется двое въездных ворот с разных сторон.На территории оборудованы навесы из металлоконструкций, покрытые тонированным сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а так же беседка, оформленная бетонной баллюстрадой с навесом из метеллоконструкций площадью 60м2,малые архитектурные формы, декоративные	Продам гостевой дом. Здание: 3 этажа + цокольный этаж, общая площадь 587 м2 На цокольном этаже расположен тренажерный зал, полностью укомплектованный тренажерами фирмы "Фитнес-Лайф", 2 сауны, 2 раздевалки, эл. щитовая, бойлерная; На 1-ом этаже, кафе на 30 посадочных мест, банкетный зал, ресепшен; На 2-ом и 3-м этажах - гостевые номера. Мансарда на 60 кв. м. подготовлена под жилое или гостиничное помещение. Централизованная система принудительной вентиляции, комплексное кондиционирование. Отопление автономное - тепловой насос. Полы с подогревом. Водоснабжение центральное. 2 летние террасы общей площадью 70 м2 Есть возможность пристроить дополнительные помещения. Летнее кафе на территории комплекса. Территория комплекса 9 соток, огорожена, есть охрана, видеонаблюдение,

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					вечнозеленые растения.Э/э 16 кВт.Все коммуникации.Система канализации в собственности.Тротуарная плитка,барбекю. Комплекс и земельный участок в собственности.Жилой фонд не граничит с указанной территорией, что позволяет без ограничений установить любое разрешенное Правилами застройки и землепользования округа видом использования.Идеально для торгового комплекса,складского терминала.В десяти метрах сзади расположена железная дорога, что позволяет доставлять при необходимости грузы прямо с железнодорожных вагонов.Продается в связи с переездом в другой регион.Торг для реального покупателя.Возможен обмен на квартиру в Санкт-Петербурге с вашей доплатой.	пожарная сигнализация, отдельно пристроена пожарная лестница, выход с каждого этажа. В собственности. Центр города, 500 метров до моря. Рассмотрю торг или сотрудничество по бизнесу.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
11	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28Б	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	город Балтийск улица Литке г. о.
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	нет
17	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
18	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	3	1 / подвал	3 / цоколь
20	Площадь здания, кв.м	348,1	403,0	367,3	460,0	587,0
	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	201,5	122,4	306,7	146,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0,0	244,9	0,0	293,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	146,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	87,0	201,5	0,0	153,3	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	500,00	444,0	980,0	1 544,0	900,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,44	1,10	2,67	3,36	1,53
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	28 210 000	27 000 000	25 750 000	32 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	УСН	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	70 000	73 509	55 978	54 514
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realt.ru/baltiysk/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-baltiyskiy-g-o-sadovaya-ul-12-8096474	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345509/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/	https://vsn.ru/g-baltiysk/sale-catering/hotel/2695907-587-0-m-32000000-rub-ul-litke-g-o

Таблица 10.16. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках сравнительного подхода.

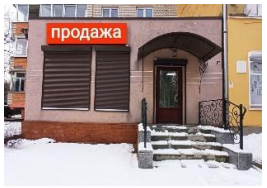
№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 210 000	27 000 000	25 750 000	32 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**	**-9,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 530 050	24 435 000	23 303 750	28 960 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 530 050	24 435 000	23 303 750	28 960 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 530 050	24 435 000	23 303 750	28 960 000
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	25 530 050	24 435 000	23 303 750	28 960 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	63 350	66 526	50 660	49 336
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	63 350	66 526	50 660	49 336
10	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	Калининградская область, Балтийск, Балтийский г.о., Садовая ул., 12	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28Б	Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28	город Балтийск улица Литке г. о.
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	63 350	66 526	50 660	49 336
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**11%**	**0%**	**0%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	70 319	66 526	50 660	54 763
12	Площадь здания, кв.м	348,1	403,0	367,3	460,0	587,0
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**1%**	**0%**	**2%**	**4%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 022	66 526	51 673	56 954
13	Площадь первого этажа, кв. м	87,0	201,5	122,4	306,7	146,8
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	174,1	0,0	244,9	0,0	293,4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	146,8
	Площадь подвальных помещений, кв. м	87,0	201,5	0,0	153,3	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	298,5	340,5	335,5	412,5	516,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,84	0,91	0,90	0,88
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**2%**	**-5%**	**-4%**	**-2%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	72 442	63 200	49 606	55 815
14	Тип объекта	Здание	Помещение	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**11%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	80 411	63 200	49 606	55 815
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	80 411	63 200	49 606	55 815
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	80 411	63 200	49 606	55 815
17	Тип отделки	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**18%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	94 885	63 200	49 606	55 815
18	Функциональное назначение	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение, офисное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостиница)	Нежилое здание (свободное назначение / торгово-развлекательное)	Нежилое здание (свободное назначение / гостевой дом)
	Коэффициент	3,09	3,09	2,94	2,94	2,94
	Корректировка на функциональное назначение, %		**0%**	**5%**	**5%**	**5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		94 885	66 360	52 086	58 606
18	Обеспеченность здания земельным участком	1,44	1,10	2,67	3,36	1,53
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м		580,3	528,9	662,4	845,3
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении		1,04	0,89	0,82	0,91
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки		0,99	1,01	0,96	0,92
	Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		**5%**	**-12%**	**-15%**	**-1%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	58 397	44 273	58 020
19	Величина совокупной корректировки	-		31,5%	35,5%	32,5%
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-		3,17	2,82	3,08
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-		35,0%	31,1%	34,0%
22	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	53 935				
23	Общая площадь здания, кв. м	348,1				
24	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**18 774 774**				
25	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
26	**Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**15 770 810**				

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**3 003 964**				

Таблица 10.17. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продаётся магазин в центре Советска. Два торговых зала 56 кв.м и 20 кв.м Плюс подсобное помещение 6 кв.м Напротив стоянка для а/м	Продам помещение свободного назначения. Объект находиться непосредственно перед входом в городской парк и цветным фонтаном. Трафик очень хороший, с парковкой проблем нет. Центральное отопление, водопровод, водоотведение, электроснабжение (15 кв). Установлен хороший кондиционер. Коммунальные платежи в зимнее время 3500-3700 рублей. Сделан хороший ремонт, все коммуникации в отличном состоянии.	Центр города, ориентир гостиница "Россия", три торговых зала, подсобное и подвальное помещение. Центральное отопление.	Помещение от собственника. Новый ремонт внутри и новый фасад. Заходи и работай. Открытая планировка. Все коммуникации есть, в том числе хорошая мощность электричества. Видеонаблюдение, большая бесплатная парковка , наличие всех коммуникаций.
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
10	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
11	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск, пер Космонавтов, 4	Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4	г Советск, ул Искры, 1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	да
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
20	Этаж расположение	подвал, 1 этаж	1	1	1	1
21	Площадь помещения, кв.м	251,7	81,0	80,0	68,1	450,0
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81,0	80,0	68,1	450,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	1 458,0	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	4 999 000	5 800 000	4 600 000	43 500 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	61 716	72 500	67 548	96 667
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realt.ru/sovetsk/prodam-torgovuyu-ploschad-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-35-10293519	https://kaliningradskaya-oblast-sovetsk.vsn.ru/sale-free-appointment/47748424-80-0-m-5800000-rub-per-kosmonavtov-sovetskiy-g-o	https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805	https://kaliningradskaya-oblast-sovetsk.vsn.ru/sale-trade/44986871-451-0-m-43500000-rub-ul-iskry-sovetskiy-g-o

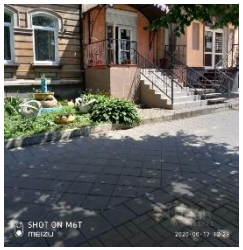
Таблица 10.18. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 999 000	5 800 000	4 600 000	43 500 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,2%**	**-9,2%**	**-9,2%**	**-9,2%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 539 092	5 266 400	4 176 800	39 498 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 539 092	5 266 400	4 176 800	39 498 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 539 092	5 266 400	4 176 800	39 498 000
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 539 092	5 266 400	4 176 800	39 498 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	56 038	65 830	61 333	87 773
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.	Собственность / н.д.
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	56 038	65 830	61 333	87 773
10	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 35	г Советск, пер Космонавтов, 4	Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4	г Советск, ул Искры, 1
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	56 038	65 830	61 333	87 773
11	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	56 038	65 830	61 333	87 773
12	Площадь помещения, кв.м	251,7	81,0	80,0	68,1	450,0
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-9%**	**-9%**	**-10%**	**5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	50 995	59 905	55 200	92 162
13	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	81,0	80,0	68,1	450,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	81,0	80,0	68,1	450,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-14%**	**-14%**	**-14%**	**-14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	51 518	47 472	79 259
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	51 518	47 472	79 259
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	51 518	47 472	79 259
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	51 518	47 472	79 259
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**-19%**	**0%**	**-19%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	41 730	47 472	64 200
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	43 856	41 730	47 472	64 200
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**0%**	**-15%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		43 856	41 730	47 472	54 570
20	Величина совокупной корректировки	-	32,2%	51,2%	33,2%	62,2%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,11	1,95	3,01	1,61
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32%	20%	31%	17%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	46 373				
24	Общая площадь здания, кв. м	251,7				
25	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**11 672 084**				
26	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
27	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	9 804 551				
28	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 867 533				
29	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**9 804 551**				
30	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**15 371**				
31	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**268 986**				

Таблица 10.19. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-			
4	Описание объявления	-	Продам офисное помещение в центре города с отдельным входом, с ремонтом (проводка, трубы, плитка, жалюзи), две комнаты, туалет. Заезжай и работай. Возможен небольшой обоснованный торг.	Теплое помещение, с туалетом, отдельный вход, есть запасной выход. Отопление электрическое под полом, счетчики, на окнах и осн.двери жалюзи, есть шкафы.	Арт. 54539372 Продаётся просторное коммерческое двухэтажное помещение, свободного назначения (в трёх уровнях) высота потолка: 1-й этаж 4,5 м., 2-й этаж 4 м., цоколь 3,6 м. Несколько входов. Открытая планировка, панорамные окна. Здание расположено в самом центре г. Черняховск, Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведённой реновации, приобрели красивый европейский вид. В окружении исторических достопримечательностей, кафе, магазины, скверы... Очень оживлённый пешеходный трафик. Центральный вход прямо с современного , удобного и красивого променада. Общая площадь помещения 1160 кв.м. Площадь земельного участка 15 соток. ВСЁ в СОБСТВЕННОСТИ !!!Центральное отопление, водоснабжение и водоотведение. Электричество : напряжение сети 220 В + 380 В, мощность 75 кВт. Помещение класса А. Свободная парковка. Полное юридическое сопровождение. Абсолютная

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
					финансовая безопасность сделки !!!
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
11	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19	Калининградская область, Черняховск, Пионерская ул., 25	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6
12	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
13	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
14	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
17	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
18	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
19	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
20	Этаж расположение	1	1	1	1, 2, цоколь
21	Площадь помещения, кв.м	416,3	26,0	70,5	1 160,0
	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	26,0	70,5	386,7
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
22	Площадь земельного участка, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	1 500 000	5 400 000	69 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	57 692	76 596	59 483
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268565322/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/237274215/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/

Таблица 10.20. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 500 000	5 400 000	69 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-9,2%**	**-9,2%**	**-9,2%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 362 000	4 903 200	62 652 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 362 000	4 903 200	62 652 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 362 000	4 903 200	62 652 000
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 362 000	4 903 200	62 652 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	52 385	69 549	54 010
9	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	52 385	69 549	54 010
10	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19	Калининградская область, Черняховск, Пионерская ул., 25	Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	52 385	69 549	54 010
11	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	52 385	69 549	54 010
12	Площадь помещения, кв.м	416,3	26,0	70,5	1 160,0

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-20%**	**-14%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	58 871
13	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	26,0	70,5	386,7
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	386,7
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	416,3	26,0	70,5	1 024,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	0,88
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**0%**	**14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	67 113
14	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**-10%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	60 402
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	60 402
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	60 402
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	60 402
18	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	41 908	59 812	60 402
19	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**-15%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		41 908	59 812	51 342
20	Величина совокупной корректировки	-	29,2%	23,2%	57,2%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,42	4,31	1,75
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,08%	45,46%	18,46%
23	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	51 789			
24	Общая площадь здания, кв. м	416,3			

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**21 559 761**			

Таблица 10.21. Данные об объектах аналогах для расчета справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Фотография объекта	-				
4	Описание объявления	-	Продажа от собственника:Административно-офисное здание с действующим кафе в цокольном этаже. г. Калининград , ул. Комсомольская 61, Общей площадью 1206,6 м2 5 этажей включая подвал и мансарду, два отдельных входа год постройки : 1902 г. Здание является памятником архитектуры и расположено в историческом центре г.Калининграда. Напротив здания по ул. Комсомольская находится мемориал с Вечным Огнем Войнам освободителям и церковь святого Андрея построенная патриархом Кириллом. В непосредственной близости находятся банки (Росбанк, Сбербанк), Университет. -высота потолков : 3,6 метра. -остекление : двухслойные стеклопакеты с алюминиевым профилем. -парковка наземная , гостевая, охраняемая на 10 м/м -противопожарная система : автоматическая спринклерная система пожаротушения. -электроснабжение : 50 кВт (380 вольт).	Арт. 47145959 Эксклюзивное предложение! Продаётся отдельно стоящее административное здание. Общая площадь 600 кв.м. 4 этажа. Участок 8,77 сот. Первая линия. Подходит под офисы, медицинский центр, банк, сферу услуг.	Продаётся помещение под ваш бизнес в центре города! 550 квадратов на 3 этажах + чердак (бонусом 200+- квадратов)! Все коммуникации в здании есть! Электричество, газ, вода, канализация!Отопление автономное! Отличный человеческий трафик! Рядом р. Преголя, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнайпхоф)! Пространство можно использовать под свои нужды! Возможна аренда! Ориентиры: ул. Багратиона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская	Продается здание довоенной постройки в центре города, 953,6 м2 после реконструкции, до реконструкции 742,9 м2, городские коммуникации, электричество 26 кВт, земельный участок 8 сот, здание и земельный участок в собственности. Торг. Без посредников.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			-система безопасности : система охранного видеонаблюдения, постоянный пост охраны, система контроля доступа. -оптико-волоконные телекоммуникации. -Комплексная система приточно-вытяжной вентиляции. - автономная система отопления природным газом с собственной котельной с автономным режимом работы. В здании выполнен евроремонт . В настоящее время сдается арендаторам Идеально подойдет под банк, представительство.			
5	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
6	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
11	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, Комсомольская ул., 61	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А
12	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
13	Месторасположение (район)	Ленинградский	Центральный	Ленинградский	Московский	Ленинградский
14	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
16	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет	да
17	Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
18	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
19	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	5 / подвал	4 / цоколь	3 / цоколь	3	4
20	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	600,0	770,0	953,6
	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	150,0	183,3	238,4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,7	724,0	300,0	586,7	715,2

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	150,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	387,4	0,0	0,0	0,0	0,0
21	Площадь земельного участка, кв.м	2 725,0	0,0	877,0	0,0	400,0
22	Обеспеченность здания земельным участком	1,19	0,00	1,46	0,00	0,42
23	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
24	Цена предложения ЕОН с НДС, руб.	-	201 000 000	84 000 000	85 000 000	120 000 000
25	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
26	**Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м**	**-**	166 584	140 000	110 390	125 839
27	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/265392120/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267490677/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_vashey_mechty_2143317189	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/238216495/

Таблица 10.22. Расчет справедливой стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках сравнительного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое здание (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	201 000 000	84 000 000	85 000 000	120 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-8,2%**	**-8,2%**	**-8,2%**	**-8,2%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	184 518 000	77 112 000	78 030 000	110 160 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	184 518 000	77 112 000	78 030 000	110 160 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	184 518 000	77 112 000	78 030 000	110 160 000
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	184 518 000	77 112 000	78 030 000	110 160 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	152 924	128 520	101 338	115 520
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / Собственность	Собственность / н.д.	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	152 924	128 520	101 338	115 520
10	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, Комсомольская ул., 61	Калининградская область, Калининград, ул. Горького, 69	Калининградская область, Калининград, Эпроновская ул., 6	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Барнаульская ул., 5А
	Месторасположение (округ, район, станция метро)	Ленинградский	Центральный	Ленинградский	Московский	Ленинградский
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**-10%**	**0%**	**2%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	137 632	128 520	103 365	115 520
11	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	137 632	128 520	103 365	128 227
12	Площадь здания, кв.м	2 299,4	1 206,6	600,0	770,0	953,6
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-5%**	**-10%**	**-9%**	**-7%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	130 750	115 668	94 062	119 251
13	Площадь первого этажа, кв. м	403,3	241,3	150,0	183,3	238,4
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	1 508,7	724,0	300,0	586,7	715,2
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	241,3	150,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	387,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 983,2	1 059,4	528,0	693,7	860,6
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	0,88	0,88	0,90	0,90
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-2%**	**-2%**	**-4%**	**-4%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 135	113 355	90 300	114 481
14	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Помещение	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**0%**	**0%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 135	113 355	100 233	114 481
15	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 135	113 355	100 233	114 481
16	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 135	113 355	100 233	114 481
17	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**23%**	**0%**	**23%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	128 135	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне	100 233	140 812
18	Величина совокупной корректировки	-	25,2%		34,2%	53,2%
19	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,97		2,92	1,88
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	45,3%		33,3%	21,4%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	121 557				
22	Общая площадь здания, кв. м	2 299,4				
23	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**279 508 166**				
24	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%				
25	**Справедливая стоимость здания в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**234 786 859**				
26	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**44 721 307**				

Обоснование корректировок

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

1. состав передаваемых прав на здание / земельный участок под зданием;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. линия расположения домов;
6. масштаб;
7. распределение площади по этажам;
8. тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
9. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
10. наличие отдельного входа;
11. наличие витринных окон;
12. физическое состояние здания;
13. тип отделки;
14. функциональное назначение;
15. обеспеченность здания земельным участком.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права обшей долевой собственности на объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемыми зданиями отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщики вносили необходимые корректировки. В иных случаях корректировка не применялась.

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

Размер корректировки на объем прав определен на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.01.2022, и данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 62, стр. 114.

Источник и расчет доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости офисного назначения приведены далее в разделе. Расчетное значение корректировки составляет «4%» ((1 / 0,81 – 1) * 0,16 = 0,04 или 4%).

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-29, ноябрь 2021, табл. 1.3.2, стр. 22,
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2022.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 10.23. Расчет корректировки.

Класс объектов / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Индивидуальный гараж		
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б	0,90	0,900
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б	0,920	0,905
СРД-29, ноябрь 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница	0,890	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б	0,920	0,918
СРД-29, ноябрь 2021, средние города	0,915	
Помещения свободного назначения		
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,908
СРД-29, ноябрь 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,890	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,920
СРД-29, ноябрь 2021, средние города, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,915	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	0,925
СРД-29, ноябрь 2021, Екатеринбург, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,925	

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

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.- Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,8**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

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

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных [1], садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей),
зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

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

СтатРиелт 01.01.2022

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки оформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

СтатРиелт 01.01.2022

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

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

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

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

Таблица 10.25. Расчет корректировки.

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

Корректировка на расположение в разных ценовых зонах прочих населенных пунктов (центр или окраина) была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 54, стр. 148[8]. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.26. Источник корректировки.

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

228[illegible] Надежда Рудольфовна Кирш[illegible]

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

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

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщик применяет трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.27. Расчет корректировки.

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

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

Таблица 10.28. Источник корректировки.

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Кирщина Людмила Адольфовна

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

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

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

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

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

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

Таблица 10.29. Источник корректировки.

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь по различным категориям городов

Таблица 70

Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Москва	-0,151	-0,155	-0,147
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,092	-0,086
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,178	-0,168
4 Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,121	-0,113
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,126	-0,118

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

Корректировка на распределение площади по этажам

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 148, стр. 277.

Таблица 10.30. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

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

Далее было рассчитано соотношение приведенной площади и общей площади зданий / помещений и определены коэффициенты для оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Детальный расчет корректировок приведен выше в таблицах 10.2 - 10.22.

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

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

Таблица 10.31. Источник корректировки.

Таблица 142

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

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 10.32. Расчет корректировки.

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

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

Корректировка на наличие витринных окон

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

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

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.33. Расчет корректировки.

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

Корректировка на физическое состояние зданий

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

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

Таблица 10.34. Источник корректировки.

Таблица 191

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,22	1,69
	удовл.	0,82	**1,00**	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	**1,00**

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.35. Расчет корректировки.

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

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

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

Таблица 10.36. Источник корректировки.

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	**1,00**	1,18	1,45
	удовл.	0,85	**1,00**	1,23
	без отделки	0,69	0,82	**1,00**

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 199, стр. 313. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.37. Источник корректировки.

Таблица 199

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	**1,00**	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	**1,00**	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	**1,00**	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	**1,00**

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 10.38. Расчет корректировки.

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Ввиду крайне ограниченного предложения о продаже объектов офисного назначения в г. Балтийске, в качестве объектов-аналогов были использованы в том числе здания, относящиеся к торгово-развлекательному и гостиничному сегменту. Выбор аналогов обусловлен сопоставимым масштабом объектов и конструктивными решениями.

Размер корректировки принят на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.10.2021. Принт-скрин приведен ниже.

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

Применение корректировки, рассчитанной на основании коэффициентов, опубликованных по состоянию на 01.10.2021, а не на основании данных 01.01.2022, обусловлено результатом сравнительного анализа изменения коэффициентов для объектов разного функционального назначения за период 01.10.2020 – 01.01.2022, выполненного Оценщиками. Результат анализа представлен в таблице ниже.

Таблица 10.39. Сравнительный анализ коэффициентов для объектов разного функционального назначения.

Дата публикации СтатРиэлт	Группу 1. Административные здания	Группа 2. Торгово-развлекательные здания	Группа 3. Гостиницы	Корректировка Группа 1 / Группа 2	Корректировка Группа 1 / Группа 3
01.10.2020	3,20	3,04	3,04	5,3%	5,3%
01.07.2021	3,09	2,94	2,94	5,1%	5,1%
01.10.2021	**3,09**	**2,94**	**2,94**	**5,1%**	**5,1%**
01.01.2022	2,46	2,61	3,08	-5,7%	-20,1%

Данные Ассоциации СтатРиэлт, опубликованные по состоянию на 01.01.2022, отражают изменение стоимости офисной недвижимости по отношению к торговому и гостиничному сегменту в сторону ее существенного снижения, при этом данные за 2021 год показывают обратную динамику.

Поскольку аналитики рынка коммерческой недвижимости по итогам 2021 года отмечают тренд на восстановление всех сегментов рынка недвижимости и не фиксируют существенное снижение стоимости в сегменте офисной недвижимости, Оценщики полагают целесообразным использовать данные по состоянию на 01.10.2021.

Корректировка на обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

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

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в п. 18 таблицы 10.16.

Таблица 10.40. Источник корректировки на функциональное назначение.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2604-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-po

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.10.2021 года

6	или кранбалками (Каркас - металлические фермы по одинаковым стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,05	1,40	1,21
7	**Холодильники** - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,93	1,39	**1,14**
8	**Административные (офисные)** здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,83	**3,09**
9	**Бытовые** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,45	2,24	**1,81**
10	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,82	2,53	**2,14**
11	**Котельные** с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,17	3,01	**2,55**
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	**1,10**
13	**Генераторные** с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,91	2,66	**2,25**
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,84	1,17	**0,99**
15	**Торгово-выставочные и развлекательные** здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,35	3,65	**2,94**
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,83	**3,09**
17	**Автосалоны** (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,34	3,63	**2,93**
18	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,73	5,78	**4,66**
19	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,98	4,63	**3,73**
20	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,97	2,79	**2,34**
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,60	2,26	**1,90**
22	**Гостиницы, отели** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,35	3,65	**2,94**

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.
** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

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

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

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

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

C_{cp} - справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

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

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

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

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка

скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

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

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

- «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 62, стр. 114.

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2022.

Принт-скрины приведены ниже.

Таблица 10.41. Источник корректировки.

Таблица 62

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,80	0,77	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,78	0,75	0,82
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,79	0,83
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,79	0,83

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт 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	0,05	0,19	**0,12**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,36	**0,23**
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	0,06	0,24	**0,16**

Значение доли рассчитано как среднее значение между 12% и 19% и составило округленно 16%.

Доля стоимости земельного участка для гаражей определена на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.01.2022, и составила 16%.

Для определения справедливой стоимости права общей долевой собственности земельных участков необходимо справедливую стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участков в размерах, определенных выше. Расчет приведен выше в таблицах 10.2 – 10.22.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на «17» марта 2022 года составляет:

Таблица 10.42.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	17 703 750	14 753 125,00
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	444 646	370 538,33
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	3 456 838	3 456 838,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	34 118 873	28 432 394,17
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	448 485	373 737,50
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	6 584 259	6 584 259,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	516 302	430 251,67
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	87 958 557	73 298 797,50
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18, 18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	18 757 015	15 630 845,83
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	6 138 792	5 115 660,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	15 770 810	13 142 341,67
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	3 003 964	3 003 964,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	9 804 551	8 170 459,17
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	15 371	15 371,00
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	268 986	268 986,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	21 559 761	17 966 467,50
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	234 786 859	195 655 715,83
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	44 721 307	44 721 307,00
	ИТОГО		**506 059 126**	**431 391 059,17**

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

11.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка недвижимости доходным подходом представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Стоимость объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщики полагают, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (Кк):

V = ЧОД / Кк.

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

ПВД = S x Са,

где:

Са – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

ДВД = ПВД – Потери.

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

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

ЧОД = ДВД – ОР.

Далее приведен расчет показателей для определения действительного валового дохода от эксплуатации объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

1. Определение величины арендопригодной площади

Величина арендопригодной площади была определена индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из конструктивных особенностей объекта недвижимости и рыночной практики, сложившейся в городах расположения оцениваемых объектов.

Далее приводится анализ арендопригодной площади для каждого объекта недвижимого имущества в составе Объекта оценки, для определения стоимости которого был применен доходный подход.

Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46: арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Лиски, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 883,5 кв. м.

Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8: учитывая планировку помещений оцениваемого здания, арендопригодная площадь принята равной полезной площади помещений, без учета площади подвальных помещений, которые потенциально невозможно будет сдать в аренду. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Нововоронеж, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 308,1 кв. м.

Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Екатеринбурга, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 1 097 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 206,5 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 39,6 кв. м.

Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Балтийска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым объектом. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 348,1 кв. м.

Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого

помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Советска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 251,7 кв. м.

Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого помещения. Учитывая масштаб оцениваемого помещения и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Черняхоска, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача единым блоком. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 416,3 кв. м.

Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28: учитывая конструктивные особенности и планировку помещений, арендопригодная площадь принята равной общей площади оцениваемого здания. Учитывая масштаб оцениваемого здания и уровень активности рынка аренды коммерческих помещений г. Калининграда, наличие предложений к аренде помещений, оборудованных под использование банком, наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками, состоящими из нескольких помещений сопоставимой площадью. Таким образом, арендопригодная площадь составляет 2 299,4 кв. м.

2. Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

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

Анализ рынка, приведенный далее в таблицах 11.1 – 11.20 и в Разделах 8.5 - 8.7, показал, что не все арендные ставки по действующим договорам аренды находятся в рыночном диапазоне ставок в рассматриваемых локациях.

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

С учетом принятых общих допущений, описанных в Разделе 3, для зданий и помещений, для которых есть отклонения от рыночных показателей или они вакантны по состоянию на Дату оценки, использовать рыночные арендные ставки, определенные по выбранным объектам-аналогам.

Рыночная ставка аренды для оцениваемых зданий и помещений определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов для расчета арендных платежей учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемыми объектами. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты недвижимого имущества – офисное и свободного назначение, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых объектов, площадь объектов-аналогов отражает типичный диапазон площадей блоков для сдачи в аренду офисной недвижимости и помещений свободного назначения.

Как правило, на рынке коммерческой недвижимости объекты выставляются в аренду по конечным ценам. Наличие НДС в ставках аренды дополнительно уточнялось в ходе интервьюирования брокеров или собственников по телефону. В случаях, когда собственник не является плательщиком НДС (компании на УСН, физические лица и проч.), также уточнялось, что указанная ставка аренды отражает конечную цену сделки (то есть дополнительно на сумму НДС не увеличивается). Таким образом, когда участником сделки является компания-плательщик НДС, она сможет сдать в аренду объект недвижимости по той же цене, которая сложилась на рынке, однако, эта цена будет включать НДС. Соответственно, ставки аренды на объекты недвижимости,

предлагающиеся собственниками, находящимися на УСН, или физическими лицами, воспринимаются как конечные условия, которые соответствуют ставкам с учетом НДС.

Итоговый результат стоимости выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год, без учета эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей. Стоимость предложения от НДС не очищается.

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

Таблица 11.1. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.
10	Численность населения, тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.	50 - 60 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	2	2	9	3	1
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250,0	300,0	222,0	290,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	5 040	4 200	4 320	4 138
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	**-**	5 040	4 200	4 320	4 138

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268805308/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/	https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_1760624064

Таблица 11.2. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 040	4 200	4 320	4 138
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	3 828
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	3 828
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	3 828
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	3 828
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	3 828
9	Город (населенный пункт)	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски	г. Лиски

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7	Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21	Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул.
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	спальные микрорайоны высотной застройки
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,81
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	4 173
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	4 173
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	250	300	222	290
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	4 173
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 662	3 885	3 996	4 173
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**-14%**	**0%**	**0%**	**-14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 009	3 885	3 996	3 589
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**-15%**	**-15%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		4 009	3 302	3 397	3 589
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 009	3 302	3 397	3 589
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 009	3 302	3 397	3 589
17	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %		**9%**	**9%**	**9%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		4 370	3 599	3 703	3 912
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	включены	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**-8,1%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	4 370	3 599	3 403	3 912
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		4 370	3 599	3 403	3 912
20	Величина совокупной корректировки	-	30,5%	16,5%	24,6%	39,5%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,28	6,06	4,07	2,53
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,58%	38,02%	25,53%	15,87%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**3 757**				

Таблица 11.3. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
9	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 1А
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	31 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	2	1	2	1
19	Площадь здания, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117,0	122,0	271,0	95,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 256	7 869	8 856	13 895
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	отдельно	включены	отдельно
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	**-**	10 256	7 869	8 856	13 895
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_4749500946	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_2071792701

Таблица 11.4. Расчет арендной ставки объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 256	7 869	8 856	13 895
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
9	Город (населенный пункт)	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж	г. Нововоронеж
	Месторасположение (адрес)	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13	Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1	Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 1А
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр	центр
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 487	7 279	8 192	12 853
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**11%**	**0%**	**0%**	**11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 531	7 279	8 192	14 267
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	117	122	271	95
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 531	7 279	8 192	14 267
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 531	7 279	8 192	14 267
13	Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**-14%**	**0%**	**-14%**	**-14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 057	7 279	7 045	12 270
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**-15%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		9 057	6 187	7 045	12 270
15	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние здания, %		**-17%**	**-17%**	**-17%**	**-17%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 517	5 135	5 847	10 184
16	Тип отделки	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**-12%**	**-12%**	**-12%**	**-12%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 615	4 519	5 145	8 962
17	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 615	4 519	5 145	8 962
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	отдельно	включены	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**-6,8%**	**0,0%**	**-6,8%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 165	4 519	4 795	Аналог не брался во внимание, поскольку выбивается из общей выборки и находится в самом высоком ценовом диапазоне
19	Величина совокупной корректировки	-	68,30%	51,50%	57,30%	
20	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,46	1,94	1,75	
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,3%	37,7%	34,0%	
22	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 079**				

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург
9	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 150/1	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 77к2	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 78
10	Численность населения, тыс. чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.	1,5 млн чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует проведение капитального ремонта	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	157,7	259,8	227,2
	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	157,7	259,8	227,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	11 400	9 192	10 200
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	НДС включен	УСН
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	11 400	9 192	10 200
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268255068/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265298469/	https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268664987/

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 400	9 192	10 200
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-5,0%**	**-5,0%**	**-5,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
9	Город (населенный пункт)	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург	г. Екатеринбург

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (адрес)	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 150/1	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Щербакова, 77к2	Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 78
	Месторасположение (центр / окраина)	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский	Чкаловский
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	9 690
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	внутри квартала
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**25%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	12 113
11	Площадь помещения, кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	157,7	259,8	227,2
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	12 113
12	Площадь первого этажа, кв. м	1 097,0	157,7	259,8	227,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	1 097,0	157,7	259,8	227,2
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	12 113
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	12 113
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 830	8 732	12 113
15	Наличие витринных окон	да	да	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		10 830	8 732	12 113
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**-17%**	**-17%**	**-17%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 989	7 248	10 054
17	Тип отделки	41% стандарт / среднее 59% стандарт / требует проведение капитального ремонта	требует косметического ремонта / черновая отделка	стандартная	стандартная
	Коэффициент	0,89	0,88	1,00	1,00
	Корректировка на тип отделки, %		**1%**	**-11%**	**-11%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 079	6 451	8 948
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 079	6 451	8 948
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		9 079	6 451	8 948
20	Величина совокупной корректировки	-	23,00%	33,00%	58,00%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	4,35	3,03	1,72
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	47,8%	33,3%	18,9%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**8 179**			

Таблица 11.7. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
9	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 98	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
10	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка
18	Этаж расположения	1	3	2	цоколь
19	Площадь помещения, кв.м	206,5	215,0	240,0	142,0
	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	0,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	215,0	240,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	142,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	10 080	9 000	10 200
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	УСН	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	включены

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	10 080	9 000	10 200
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru /rent/commercial/ 269345542/	https://kaliningrad.cian.ru/ rent/commercial/ 267743780/	https://kaliningrad.cian.ru/ rent/commercial/ 216170968/

Таблица 11.8. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 080	9 000	10 200
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-5,4%**	**-5,4%**	**-5,4%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
9	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 98	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
	Месторасположение (центр / окраина)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 514	9 649
11	Площадь помещения, кв.м	206,5	215,0	240,0	142,0
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0%**	**1%**	**-3%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	9 536	8 599	9 360
12	Площадь первого этажа, кв. м	206,5	0,0	0,0	0,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	215,0	240,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	142,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	206,5	187,1	208,8	110,8
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	0,87	0,87	0,78
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**15%**	**15%**	**28%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 966	9 889	11 981
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 966	9 889	11 981
14	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**16%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 966	11 471	11 981

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
15	Наличие витринных окон	да	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**18%**	**18%**	**18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		12 940	13 536	14 138
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**-17%**	**-17%**	**-17%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 740	11 235	11 735
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	требует косметического ремонта / черновая отделка
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 740	11 235	13 378
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	включены
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**-8,1%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 740	11 235	12 294
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		10 740	11 235	12 294
20	Величина совокупной корректировки	-	55,40%	72,40%	93,50%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,81	1,38	1,07
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	42,49%	32,39%	25,12%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**11 291**			

Таблица 11.9. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
9	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
10	Численность населения, тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.	500 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да
15	Наличие витринных окон	да	да	нет	да
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
18	Этаж расположения	1	1	2	1
19	Площадь помещения, кв.м	39,6	100,0	15,0	55,2
	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	100,0	0,0	55,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	15,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	30 000	18 000	23 914
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	УСН	УСН	УСН
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	30 000	18 000	23 914
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269905340/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/

Таблица 11.10. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 000	18 000	23 914
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-5,4%**	**-5,4%**	**-5,4%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
9	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., . Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
	Месторасположение (центр / окраина)	Московский	Московский	Московский	Московский
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	17 028	22 623
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**11%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	28 380	18 901	22 623
11	Площадь помещения, кв.м	39,6	100,0	15,0	55,2
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**8%**	**-8%**	**3%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	17 389	23 302
12	Площадь первого этажа, кв. м	39,6	100,0	0,0	55,2
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	15,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	39,6	100,0	13,1	55,2
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	0,87	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**15%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	19 997	23 302
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	19 997	23 302
14	Наличие отдельного входа	да	да	нет	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**16%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	23 197	23 302
15	Наличие витринных окон	да	да	нет	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**18%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		30 650	27 372	23 302
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	27 372	23 302
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	отделка "люкс"	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**-20%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	21 898	23 302
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	30 650	21 898	23 302
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		30 650	21 898	23 302
20	Величина совокупной корректировки	-	13,40%	93,40%	8,40%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	7,46	1,07	11,90
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,51%	5,24%	58,25%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**25 911**			

Таблица 11.11. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на здание (помещение) / земельный участок под зданием	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
9	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, 81	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, д. 55	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
15	Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
17	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	3 / подвал	5	5	5
18	Площадь здания, кв.м	348,1	41,0	52,0	31,0
19	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
20	Ставка аренды с НДС, руб.	-	13 171	11 538	9 677
21	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
22	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
23	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены
23	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	**-**	13 171	11 538	9 677
24	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://baltiysk.vsn.ru/for-rent-trade/47983317-41-0-m-45000-rub-pr-kt-lenina	https://baltiysk.vsn.ru/for-rent-trade/48942040-52-0-m-50000-rub-pr-kt-lenina	https://realty.yandex.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item

Таблица 11.12. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 171	11 538	9 677
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-7,5%**	**-7,5%**	**-7,5%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
9	Город (населенный пункт)	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск	г. Балтийск
	Месторасположение (адрес)	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а	р-н Балтийский, г Балтийск, пр-кт Ленина, 81	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, д. 55	Калининградская область, Балтийск, проспект Ленина, 67
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 183	10 673	8 951
11	Площадь здания (помещения), кв.м	348	41	52	31
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-16%**	**-14%**	**-18%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	10 234	9 179	7 340
12	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %	**-**	**9%**	**9%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 155	10 005	8 001
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 155	10 005	8 001
14	Наличие витринных окон	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		11 155	10 005	8 001
15	Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**21%**	**21%**	**21%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 498	12 106	9 681
16	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 498	12 106	9 681
17	Функциональное назначение	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
	Коэффициент	3,09	3,09	3,09	3,09
	Корректировка на функциональное назначение, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		13 498	12 106	9 681
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 498	12 106	9 681
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**-6,8%**	**-6,8%**	**-6,8%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		12 580	11 283	9 023
20	Величина совокупной корректировки	-	60,3%	58,3%	62,3%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,66	1,72	1,61
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,27%	34,47%	32,26%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**10 985**			

Таблица 11.13. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
4	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Дата предложения / сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
7	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
8	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск
9	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 35
10	Численность населения, тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.	30 - 40 тыс. чел.
11	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
12	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
16	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
18	Этаж расположения	подвал, 1 этаж	1	1	1
19	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	55,5
	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	55,5
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0
20	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
21	Ставка аренды с НДС, руб.	-	8 633	7 846	7 135
22	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
23	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	включены	включены	включены

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	8 633	7 846	7 135
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-ofisa-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-42-8097912	https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2302737663

Таблица 11.14. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 633	7 846	7 135
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-7,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
9	Город (населенный пункт)	г. Советск	г. Советск	г. Советск	г. Советск

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (адрес)	г. Советск, ул. Искры, дом № 1	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 42	Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16	Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 35
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
10	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия (второстепенная улица)
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 029	7 297	6 636
11	Площадь помещения, кв.м	251,7	69,5	130,0	55,5
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-10%**	**-5%**	**-12%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 226	6 932	5 840
12	Площадь первого этажа, кв. м	135,1	69,5	130,0	55,5
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	116,6	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	215,6	69,5	130,0	55,5
	Соотношение приведенной площади к общей площади	0,86	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**-14%**	**-14%**	**-14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 962	5 022
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 962	5 022
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 962	5 022
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**-15%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		6 214	5 068	5 022
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 068	5 022
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 068	5 022
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 214	5 068	5 022
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**-6,8%**	**-6,8%**	**-6,8%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		5 791	4 723	4 681
20	Величина совокупной корректировки	-	37,80%	47,80%	39,80%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,65	2,09	2,51
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,6%	28,8%	34,6%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 099**			

Таблица 11.15. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	8 348	8 251	10 286
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-46-m-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-3-6669986	https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198	https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071

Таблица 11.16. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	помещение	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	помещение / свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	8 348	8 251	10 286
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	**-7,0%**	**-7,0%**	**-7,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
8	Состав передаваемых прав на помещение / земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
9	Город (населенный пункт)	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск	г. Черняховск
	Месторасположение (адрес)	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 3	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., Ленина, 2	Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
	Месторасположение (центр / окраина)	центр	центр	центр	центр

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	7 764	7 673	9 566
10	Линия домов	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**-10%**	**-10%**	**-10%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	6 988	6 906	8 609
11	Площадь помещения, кв.м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**-17%**	**-16%**	**-14%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	5 801	7 404
12	Площадь первого этажа, кв. м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Площадь второго этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь цокольных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Площадь подвальных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Приведенная к первому этажу площадь, кв. м	416,3	46,0	50,9	70,0
	Соотношение приведенной площади к общей площади	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	5 801	7 404
13	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	5 801	7 404
14	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	5 801	7 404
15	Наличие витринных окон	нет	нет	да	да
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**-15%**	**-15%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		5 800	4 931	6 293
16	Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	4 931	6 293

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
17	Тип отделки	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	4 931	6 293
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	5 800	4 931	6 293
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	включены	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**-6,8%**	**-6,8%**	**-6,8%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		5 406	4 596	5 865
20	Величина совокупной корректировки	-	40,80%	54,80%	52,80%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	2,45	1,82	1,89
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	39,77%	29,55%	30,68%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 307**			

Таблица 11.17. Данные об объектах аналогах для расчета рыночной арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

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

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
24	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке (включены / отдельно)	отдельно	отдельно	включены	включены
25	**Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год**	-	12 372	10 386	11 977
26	Ссылка на предложение	Данные Заказчика	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396

Таблица 11.18. Расчет арендной ставки объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, для определения справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
2	Назначение объекта	Административное / Свободное назначение	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)	Нежилое помещение (свободное назначение)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 372	10 386	11 977
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	**-**	**-6,0%**	**-6,0%**	**-6,0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	9 763	11 258
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	9 763	11 258
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	9 763	11 258
7	Дата предложения	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
	Корректировка на период предложения, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	9 763	11 258
8	Состав передаваемых прав на здание (помещение)	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	9 763	11 258
9	Город (населенный пункт)	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград	г. Калининград
	Месторасположение (адрес)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7	Калининградская область, Калининград, Советский пр-т, 23	Калининградская область, Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 4А
	Месторасположение (центр / окраина)	Ленинградский	Ленинградский	Центральный	Центральный
	Корректировка на местоположение, %	**-**	**0%**	**-10%**	**-10%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	11 630	8 787	10 132
10	Линия домов	1-ая линия	1-ая линия (второстепенная улица)	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию домов, %	**-**	**11%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	8 787	10 132
11	Площадь здания (помещения), кв.м	Предполагается сдача блоками сопоставимой площадью	243	275	208
	Корректировка на общую площадь, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	8 787	10 132
12	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	8 787	10 132
13	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	**-**	**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	8 787	10 132
14	Наличие витринных окон	нет	нет	да	нет
	Корректировка на наличие витринных окон, %		**0%**	**-15%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		12 909	7 469	10 132
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
	Корректировка на состояние здания, %		**0%**	**21%**	**0%**

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	9 037	10 132
16	Тип отделки	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"	отделка "люкс"
	Корректировка на тип отделки, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	12 909	9 037	10 132
17	Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
	Корректировка на тип объекта, %		**9%**	**9%**	**9%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		14 071	9 850	11 044
18	Наличие коммунальных платежей в арендной ставке	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
	Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке, %		**0%**	**0%**	**0%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	14 071	9 850	11 044
19	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке	отдельно	отдельно	включены	включены
	Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке, %		**0,0%**	**-6,8%**	**-6,8%**
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		14 071	9 180	10 293
20	Величина совокупной корректировки	-	26,0%	67,8%	31,8%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	3,85	1,47	3,14
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	45,5%	17,4%	37,1%
23	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**11 818**			

Обоснование корректировок.

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

1. состав передаваемых прав на здание / помещение;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение в черте населенного пункта (район крупного города, центр или окраина прочих населенных пунктов);
5. линия расположения домов;
6. масштаб;
7. распределение площади по этажам;
8. тип объекта (ОСЗ / встроенно-пристроенное помещение);
9. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
10. наличие отдельного входа;
11. наличие витринных окон;
12. физическое состояние здания / помещения;
13. тип отделки;
14. функциональное назначение;
15. наличие коммунальных платежей в ставке аренды;
16. наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия аренды

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Для определения корректировки использовались следующие источники:

- «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-29, ноябрь 2021, табл. 1.3.2, стр. 21,
- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2022.

Расчет корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица 11.19. Расчет корректировки.

Класс объектов / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисные и другие общественные помещения и здания		
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б	0,930	0,925
СРД-29, ноябрь 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница	0,920	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б	0,930	0,940
СРД-29, ноябрь 2021, средние города	0,950	
Помещения свободного назначения		

Класс объектов / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	0,930
СРД-29, ноябрь 2021, небольшие города и населенные пункты, верхняя граница, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,920	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	0,946
СРД-29, ноябрь 2021, средние города, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,951	
Статриелт, 01.01.2022, Группа Б, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,940	0,950
СРД-29, ноябрь 2021, Екатеринбург, среднее значение между офисными и торговыми объектами	0,960	

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

Таблица 11.20. Источники корректировки

СРД-29, ноябрь 2021 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.- Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	**3,1**	**5,5**	**4,6**	**8,0**	**4,6**	**8,6**	**5,9**	**9,7**	**9,9**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	**3,8**	**6,7**	**4,8**	**8,5**	**5,0**	**8,5**	**6,1**	**10,4**	**10,7**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

СтатРиелт 01.01.2022

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта (центр или окраина, район крупного города)

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

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

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

Таблица 11.21. Расчет корректировки.

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

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

Таблица 11.22. Источник корректировки.

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

228[illegible] Наталья Рудольфовна Кинщир

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

Корректировка на линию расположения домов

Объекты недвижимости, локально расположенные на первой («красной») линии домов, имеют преимущество в уровне трафика перед объектами недвижимости, расположенными внутри квартала. Таким образом, локальное расположение относительно «красной» линии домов является существенным ценообразующим фактором для коммерческих объектов недвижимости.

Поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества и объекты-аналоги имеют различия в локальном местоположении, требуется применение корректировки.

В рамках настоящего Отчета Оценщик применяет трехуровневый критерий локального расположения домов, определенный аналитическим изданием АБН, дополнительно предусматривающий расположение объекта на второстепенной улице.

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.23. Расчет корректировки.

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

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

Таблица 11.24. Источник корректировки.

Таблица 78.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

-28[illegible] Ольфовна Киршина

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

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

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

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

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

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

Корректировка на распределение площади по этажам

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемых помещений и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением средних значений корректирующих коэффициентов на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 149, стр. 277.

Таблица 11.25. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

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

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

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

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

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

Таблица 11.26. Источник корректировки.

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.27. Расчет корректировки.

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

Таблица 11.28. Источник корректировки.

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.29. Расчет корректировки.

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

Корректировка на наличие витринных окон

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

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

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.30. Расчет корректировки.

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

Корректировка на физическое состояние зданий

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

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

Таблица 11.31. Источник корректировки.

Таблица 192

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

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.32. Расчет корректировки.

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

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

Корректировка на тип отделки

Корректировка применялась при необходимости, исходя из типа отделки оцениваемых объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Размер корректировки на тип отделки зданий / помещений офисного и свободного назначения определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 200, стр. 313. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.33. Источник корректировки.

Таблица 200

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

Наталья Рудакова

Расчет корректировки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.34. Расчет корректировки.

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

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

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей

В случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены коммунальные платежи, в расчете учитывалась соответствующая корректировка, которая была определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7, стр. 59 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 8,1%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.35. Источник корректировки.

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 7

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

Корректировка на наличие в арендной ставке эксплуатационных расходов

Анализ рынка аренды городов, в которых расположены оцениваемые объекты недвижимости, а также условия действующих договоров аренды показывают, что, как правило, в арендную ставку не включаются эксплуатационные расходы, поэтому в случае, если в арендную ставку объекта-аналога были включены эксплуатационные расходы, в расчете учитывалась соответствующая корректировка.

Корректировка определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 7, стр. 59 и принята в размере минимального значения для объектов офисной недвижимости на уровне 6,8%, что обусловлено локацией оцениваемых объектов недвижимости. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.36. Источник корректировки.

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов арендатора»

Таблица 7

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

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

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

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

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

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

3. Определение действительного валового дохода

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

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

Уровень потерь определен на основании следующих источников:

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2022,
- «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 11, стр. 40, таблица 4, стр. 31.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.37. Источники для расчета показателя недозагрузки.

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,95	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,83	0,76
3	Складские помещения и здания	0,80	0,94	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,56	0,82	0,71

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Таблица 11

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

Таблица 4

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

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

Таблица 11.38. Определение уровня потерь от недозагрузки и недосбора арендной платы.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение		
Блоки до 100 кв.м в крупном объекте		
Статриелт, 01.01.2022, офис, среднее значение	24,0%	21,7%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	19,3%	

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Офисное назначение		
Блоки 100-500 кв.м		
Статриелт, 01.01.2022, офис, верхняя граница	17,0%	14,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	11,3%	
Помещения свободного назначение		
Блоки 100-500 кв.м		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	11,0%	11,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	11,3%	
Активный рынок		
Офисное назначение		
Блоки 100-500 кв.м		
Статриелт, 01.01.2022, офис, верхняя граница	17,0%	12,1%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	7,2%	
Помещения свободного назначение		
Блоки 100-500 кв.м		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, верхняя граница	11,0%	9,1%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, верхняя граница	7,2%	
Помещения свободного назначение		
Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между офисными и торговыми, среднее значение	17,5%	15,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,5%	

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

4. Определение операционных расходов

Для определения величины операционных расходов использовались данные «Справочника Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 34, стр. 104 и таблица 38, стр. 108. Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.39. Источники для расчета величины операционных расходов.

Таблица 34

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

Таблица 38

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

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

Таблица 11.40. Определение величины операционных расходов.

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

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

5. Оценка чистого операционного дохода:

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

ЧОД = ДВД – ОР

6. Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Ставка капитализации определена Оценщиками в зависимости от города расположения оцениваемого объекта недвижимого имущества, с учетом критерия активности или неактивности рынка коммерческой недвижимости, функционального назначения и класса качества объекта.

Ставка капитализации для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода определена на основании следующих источников:

- данные Ассоциации СтатРиэлт, подготовленные по состоянию на 01.01.2022,
- «Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 37, стр. 78, таблица 27, стр. 66.

Принт-скрины страниц приведены ниже.

Таблица 11.41. Источники для расчета показателя недозагрузки.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,10**	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,12**	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	**0,11**	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	**0,17**	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таблица 37

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

Таблица 27

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

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

Использование верхних и нижних границ диапазонов обусловлено необходимостью учета активности рынка коммерческой недвижимости, класса качества объекта, функционального назначения.

Таблица 11.42. Определение ставки капитализации.

Характеристика / Источник	Значение по источнику	Значение, используемое в расчете (среднее значение)
Неактивный рынок		
Офисное назначение		
Класс В		
Статриелт, 01.01.2022, офис, среднее значение	12,0%	12,2%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Офисное назначение		
Класс В / С		
Статриелт, 01.01.2022, офис, расчетное среднее значение между средним и верхней границей	13,5%	13,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Помещения свободного назначение		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между средним и верхней границей для офисных и торговых объектов	12,3%	12,4%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	12,4%	
Активный рынок		
г. Калининград, Офисное назначение		
Статриелт, 01.01.2022, офис, расчетное среднее значение между нижней границей и средним	11,0%	11,4%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,7%	
г. Калининград, Помещения свободного назначение		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	10,3%	11,0%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, среднее значение	11,7%	
г. Екатеринбург, Помещения свободного назначение		
Статриелт, 01.01.2022, расчетное среднее значение между нижней границей и средним для офисных и торговых объектов	10,3%	10,5%
Справочник, Лейфер Л.А., свободное назначение, нижняя граница	10,7%	

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Последний этап расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода – определение стоимости объектов недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации.

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

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

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

Таблица 11.43. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**3 757**	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	883,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**3 319 310**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-14,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**2 847 968**	
8	Доля операционных расходов, %	13,7%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	454 745	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**2 393 223**	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В / С
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**18 409 408**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**15 463 903**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**2 945 505**	

Таблица 11.44. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (основная часть), расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 079**	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	1 442,80	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1 308,10	без учета площади подвала
5	**Потенциальный валовый доход**	**6 643 840**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-14,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**5 700 415**	
8	Доля операционных расходов, %	13,7%	офисное назначение
9	Сумма операционных расходов, руб.	910 206	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**4 790 209**	
11	Коэффициент капитализации	13,0%	Класс В / С
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**36 847 762**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**30 952 120**	

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**5 895 642**	

Таблица 11.45. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год	8 179	рыночное значение
	Площадь объекта, кв.м	1 097,0	
3	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
4	**Потенциальный валовый доход**	**8 972 363**	
5	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-9,1%	Блоки 100-500 кв.м
6	**Действительный валовый доход, руб.**	**8 155 878**	
7	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
8	Сумма операционных расходов, руб.	1 184 352	
9	**Чистый операционный доход, руб.**	**6 971 526**	
10	Коэффициент капитализации	10,5%	ПСН
11	**Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**66 395 486**	

Таблица 11.46. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	11 291	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	206,50	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**2 331 592**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-9,1%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**2 119 417**	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	307 770	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**1 811 647**	
11	Коэффициент капитализации	11,0%	ПСН
12	**Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**16 469 518**	

Таблица 11.47. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**26 394**	Доп. соглашение от 28.12.2021 к договору №МН-1-230916 от 23.09.2016, ставка на 2022 год
3	Площадь объекта, кв.м	39,60	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**1 045 202**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-15,0%	Блоки до 100 кв.м, объекты площадью до 200 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**888 422**	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	137 967	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**750 455**	
11	Коэффициент капитализации	11,0%	ПСН
12	**Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**6 822 318**	

Таблица 11.48. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	10 985	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	348,10	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**3 823 879**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-14,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**3 280 888**	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	493 280	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**2 787 608**	
11	Коэффициент капитализации	12,2%	Класс В
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**22 849 246**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**19 193 367**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**3 655 879**	

Таблица 11.49. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 099**	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	251,70	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**1 283 418**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**1 139 675**	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	169 411	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**970 264**	
11	Коэффициент капитализации	12,4%	ПСН
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**7 824 710**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	6 572 756	
15	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	1 251 954	
16	**Справедливая стоимость помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.**	**6 572 756**	
17	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (30 457/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**10 304**	
18	**Справедливая стоимость земельного участка с учетом доли владения (197 368/1 000 000) в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**180 323**	

Таблица 11.50. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	помещение / свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**5 307**	рыночное значение
3	Площадь объекта, кв.м	416,30	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**2 209 304**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-11,2%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**1 961 862**	
8	Доля операционных расходов, %	13,2%	ПСН
9	Сумма операционных расходов, руб.	291 628	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**1 670 234**	
11	Коэффициент капитализации	12,4%	ПСН
12	**Справедливая стоимость помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**13 469 629**	

Таблица 11.51. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28, в рамках доходного подхода.

№	Параметры	Значение	Источник / комментарий
1	Назначение	Здание Административное / Свободное назначение	
2	**Ставка аренды, с учетом НДС, руб./кв. м/год**	**12 000**	Доп. соглашение №3 от 25.02.2021 к Договору аренды №2979 от 19.05.2014, ставка с 01.01.2021
3	Площадь объекта, кв.м	2 299,40	
4	Величина арендопригодной площади, доля	1,00	Может быть сдан весь объект
5	**Потенциальный валовый доход**	**27 592 800**	
6	Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12,1%	Блоки 100-500 кв.м
7	**Действительный валовый доход, руб.**	**24 254 071**	
8	Доля операционных расходов, %	12,9%	Класс В
9	Сумма операционных расходов, руб.	3 559 471	
10	**Чистый операционный доход, руб.**	**20 694 600**	
11	Коэффициент капитализации	11,4%	Класс В
12	**Справедливая стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**181 531 579**	
13	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	16%	
14	**Справедливая стоимость здания в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.**	**152 486 526**	
15	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)**	**29 045 053**	

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в составе Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «17» марта 2022 года составляет:

Таблица 11.52.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	15 463 903	12 886 585,83
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	-	-
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	2 945 505	2 945 505,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	30 952 120	25 793 433,33
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	-	-
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	5 895 642	5 895 642,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	-	-
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	66 395 486	55 329 571,67
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	16 469 518	13 724 598,33
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	6 822 318	5 685 265,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	19 193 367	15 994 472,50
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	3 655 879	3 655 879,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	6 572 756	5 477 296,67
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	10 304	10 304,00
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	180 323	180 323,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область,	39:13:010313:797	13 469 629	11 224 690,83

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797			
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	152 486 526	127 072 105,00
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	29 045 053	29 045 053,00
	ИТОГО		**369 558 329**	**314 920 725,16**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Сравнительный подход базируется полностью на рыночной информации. Сравнительный подход учитывает тенденции рыночной конъюнктуры, а также действительные намерения продавца и покупателя, что важно при определении рыночной стоимости, как стоимости, по которой объект переходит от типичного продавца к типичному покупателю. Цены на рынке, как правило, также отражают такую особенность объекта, как местоположение, что является важнейшей ценообразующей характеристикой. Учитывая текущую ситуацию, сложившуюся на рынке продажи коммерческой недвижимости рассматриваемых городов, общее состояние рынка коммерческой недвижимости, для целей настоящей оценки сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход наиболее полно учитывает стоимостные особенности оцениваемых объектов недвижимости. Для целей настоящей Оценки доходному подходу присвоен вес 0,5.

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

Расчет итоговой справедливой стоимости приведены в таблицах ниже.

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

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	17 703 750	0,5	8 852 000
2	Доходный	15 463 903	0,5	7 732 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**16 584 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**13 820 000**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			18 771
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			15 642

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	3 372 143	0,5	1 686 000
2	Доходный	2 945 505	0,5	1 473 000
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**3 159 000**

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	444 646	1,0	445 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**445 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**370 833**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			13 404
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			11 170

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	84 695	1,0	85 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**85 000**

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

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	34 118 873	0,5	17 059 000
2	Доходный	30 952 120	0,5	15 476 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**32 535 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**27 112 500**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			22 550
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			18 792

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (основная часть), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	6 498 833	0,5	3 249 000
2	Доходный	5 895 642	0,5	2 948 000
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**6 197 000**
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			3 361

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	448 485	1,0	448 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**448 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**373 333**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			5 296
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			4 413

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка (гараж), полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	85 426	1,0	85 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**85 000**

Таблица 12.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	516 302	1,0	516 000
2	Доходный	0	0,0	0
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**516 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**430 000**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			6 063
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			5 053

Таблица 12.4. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	87 958 557	0,5	43 979 000
2	Доходный	66 395 486	0,5	33 198 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**77 177 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**64 314 167**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			70 353
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			58 627

Таблица 12.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	18 757 015	0,5	9 379 000
2	Доходный	16 469 518	0,5	8 235 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**17 614 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**14 678 333**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			85 298
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			71 082

Таблица 12.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	6 138 792	0,5	3 069 000
2	Доходный	6 822 318	0,5	3 411 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**6 480 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**5 400 000**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			163 636
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			136 364

Таблица 12.7. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	15 770 810	0,5	7 885 000
2	Доходный	19 193 367	0,5	9 597 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**17 482 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**14 568 333**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			50 221
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			41 851

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	3 003 964	0,5	1 502 000
2	Доходный	3 655 879	0,5	1 828 000
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**3 330 000**
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			6 660

Таблица 12.8. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	9 804 551	0,5	4 902 000
2	Доходный	6 572 756	0,5	3 286 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**8 188 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**6 823 333**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			32 531
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			27 109

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	284 357	0,5	142 000
2	Доходный	190 627	0,5	95 000
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**237 000**
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			1 068

Таблица 12.9. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость помещения, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	21 559 761	0,5	10 780 000
2	Доходный	13 469 629	0,5	6 735 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**17 515 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**14 595 833**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			42 073
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			35 061

Таблица 12.10. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28.

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость здания, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости здания, руб.
1	Сравнительный	234 786 859	0,5	117 393 000
2	Доходный	152 486 526	0,5	76 243 000
3	**Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб.**			**193 636 000**
4	**Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.**			**161 363 333**
5	Справедливая стоимость, с учетом НДС, руб./ кв.м			84 212
6	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб./ кв.м			70 176

№	Наименование подхода	Справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках настоящего подхода	Весовой коэффициент	Взвешенное значение стоимости земельного участка, руб. (округленное)
1	Сравнительный	44 721 307	0,5	22 361 000
2	Доходный	29 045 053	0,5	14 523 000
3	**Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**			**36 884 000**
4	Справедливая стоимость, руб./ кв.м (НДС не облагается)			13 535

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

Таблица 12.11. Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки.

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 584 000	13 820 000,00
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски,	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	445 000	370 833,33

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207				
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 244 000	3 244 000,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 535 000	27 112 500,00
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	448 000	373 333,33
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 282 000	6 282 000,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	516 000	430 000,00
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	77 177 000	64 314 166,67
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а,15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	17 614 000	14 678 333,33
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	6 480 000	5 400 000,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	17 482 000	14 568 333,33

№п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	3 330 000	3 330 000,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	8 188 000	6 823 333,33
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 816	12 816,00
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	224 280	224 280,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	17 515 000	14 595 833,33
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	193 636 000	161 363 333,33
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	36 884 000	36 884 000,00
	ИТОГО			**438 597 096**	**373 827 095,98**

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Межотраслевая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.[9]

Для указанных целей в отношении Объекта оценки – имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «Межотраслевая недвижимость», в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 17 марта 2022 года, была установлена справедливая стоимость в размере:

438 597 096 (Четыреста тридцать восемь миллионов пятьсот девяносто семь тысяч девяносто шесть) рублей с учетом НДС (20%)
или
373 827 095,98 (Триста семьдесят три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч девяносто пять рублей 98 копеек) без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение-основная часть, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 883,5 кв. м., инв. № 7719, лит. А. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:367	36:14:0017603:367	общая долевая собственность	16 584 000	13 820 000,00
2	Нежилое помещение-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 33,2 кв. м., инв. № 7719, лит. Б. адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:207	36:14:0017603:207	общая долевая собственность	445 000	370 833,33
3	Земельный участок, Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть). Площадь: 1020 кв. м., адрес объекта: Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46. Кадастровый номер: 36:14:0017603:24	36:14:0017603:24	общая долевая собственность	3 244 000	3 244 000,00
4	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземных этажей – 1), общая площадь: 1 442,8 кв. м., инв. №: 899, литер А, Г3. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:326	36:33:0002401:326	общая долевая собственность	32 535 000	27 112 500,00
5	Отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 84,6 кв. м., инв. номер: 899/2, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом	36:33:0002401:519	общая долевая собственность	448 000	373 333,33

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

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:519				
6	Земельный участок, Земли населенных пунктов, эксплуатация здания банка с прилегающей территорией, площадь: 1844 кв. м. адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8. Кадастровый номер: 36:33:0002401:4	36:33:0002401:4	общая долевая собственность	6 282 000	6 282 000,00
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 85,1 кв. м., этаж 1, адрес объекта: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1. Кадастровый номер: 36:19:0102041:152	36:19:0102041:152	общая долевая собственность	516 000	430 000,00
8	Помещение, расположенное в жилом строении литер А, номера на поэтажном плане: цокольный этаж – помещения №№ 1-85. Площадь: общая 1 097кв.м., назначение: нежилое. Адрес объекта: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47. Кадастровый номер: 66:41:0502096:219	66:41:0502096:219	общая долевая собственность	77 177 000	64 314 166,67
9	Нежилое помещение. Площадь: общая 206,5 кв. м., номера на поэтажном плане: 1,2,2а,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,14а, 15,16,17,18,18а,19,20,21,22. Этаж: 1, Литер: I из лит. А. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а. Кадастровый номер: 39:15:121543:287	39:15:121543:287	общая долевая собственность	17 614 000	14 678 333,33
10	Нежилое встроенно-пристроенное помещение (литер VI из литера А, а2). Площадь: общая 39,6 кв. м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50. Кадастровый номер: 39:15:150851:226	39:15:150851:226	общая долевая собственность	6 480 000	5 400 000,00
11	Дополнительный офис АКБ «Инвестбанк» (ОАО). Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:30	39:14:010607:30	общая долевая собственность	17 482 000	14 568 333,33
12	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый номер: 39:14:010607:8	39:14:010607:8	общая долевая собственность	3 330 000	3 330 000,00
13	Нежилое помещение IV. Площадь: общая 251,7 кв. м. Этаж: Подвал № 1, этаж № 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры, дом № 1. Кадастровый номер: 39:16:010516:176	39:16:010516:176	общая долевая собственность	8 188 000	6 823 333,33
14	30 457/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промышленные и коммунальные предприятия, складские организации. Площадь: 394 +/-7 кв. м. Адрес (местоположение)	39:16:010516:561	общая долевая собственность	12 816	12 816,00

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Имущественные права	Справедливая стоимость, руб. с НДС (20%)	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:561				
15	197 368/1 000 000 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - магазины, бытовое обслуживание, спорт, обслуживание жилой застройки. Площадь: 1 064 +/-11 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская область, г. Советск, ул. Искры. Кадастровый номер: 39:16:010516:560	39:16:010516:560	общая долевая собственность	224 280	224 280,00
16	Нежилое помещение. Площадь: общая 416,3 кв. м. Этаж 1. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2. Кадастровый номер: 39:13:010313:797	39:13:010313:797	общая долевая собственность	17 515 000	14 595 833,33
17	Административное здание. Площадь: общая 2299,4 кв. м. Инвентарный номер: 4464. Литер: А. Этажность: 5. Подземная этажность: подвал. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28. Кадастровый номер: 39:15:132320:7	39:15:132320:7	общая долевая собственность	193 636 000	161 363 333,33
18	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под существующее административное здание. Площадь: 2725 кв. м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 28. Кадастровый номер: 39:15:132320:5	39:15:132320:5	общая долевая собственность	36 884 000	36 884 000,00
	ИТОГО			**438 597 096**	**373 827 095,98**

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
9. Internet–ресурсы (www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.dm-realty.ru, www.incom.ru, www. blackwood.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru и др.).
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
17. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРД-29, ноябрь 2021.
18. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под редакцией Л.А. Лейфера.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г. под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

23. Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.

ПРИЛОЖЕНИЕ1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022582-1 «25» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Комар Ирине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «25» июня 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 г.

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

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Комар Ирина Алексеевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 02.11.2016 г. за регистрационным № 276

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 000237-3 от 03.10.2017 по направлению «Оценка бизнеса» действием по 03.10.2020, продлен до 03.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 000259-1 от 05.10.2017 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 05.10.2020, продлен до 05.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 000258-2 от 05.10.2017 по направлению «Оценка движимого имущества» действием по 05.10.2020, продлен до 05.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 022582-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 031295-2 от 29.10.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 032375-3 от 17.12.2021 по направлению «Оценка бизнеса»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «24» января 2022г.
Дата составления выписки «24» января 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» М.А.Скатов

М.П.

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

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B4000086

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Комар Ирина Алексеевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	**11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,039%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«01» июня 2021 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» июня 2021 г.**	**по «31» мая 2022 г.**

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

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

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/Д.Г.Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Комар Ирина Алексеевна

паспорт: серия 4505 № 331124, выдан 27.03.2003 г.
ПАСПОРТНЫМ СТОЛОМ №1 ОВД "ХАМОВНИКИ" ГОР. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-108

включен в реестр СРО «СФСО»:
02.11.2016, регистрационный № 276
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «04» апреля 2021г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

000470

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 65

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 517058

Настоящий диплом выдан Комар Ирине Алексеевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "2" октября 2001 г. по 28 июня 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном строительном университете (образовательное учреждение высшего профессионального образования)

по программе дополнительного профессионального образования "Оценке стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 июня 2002 г.

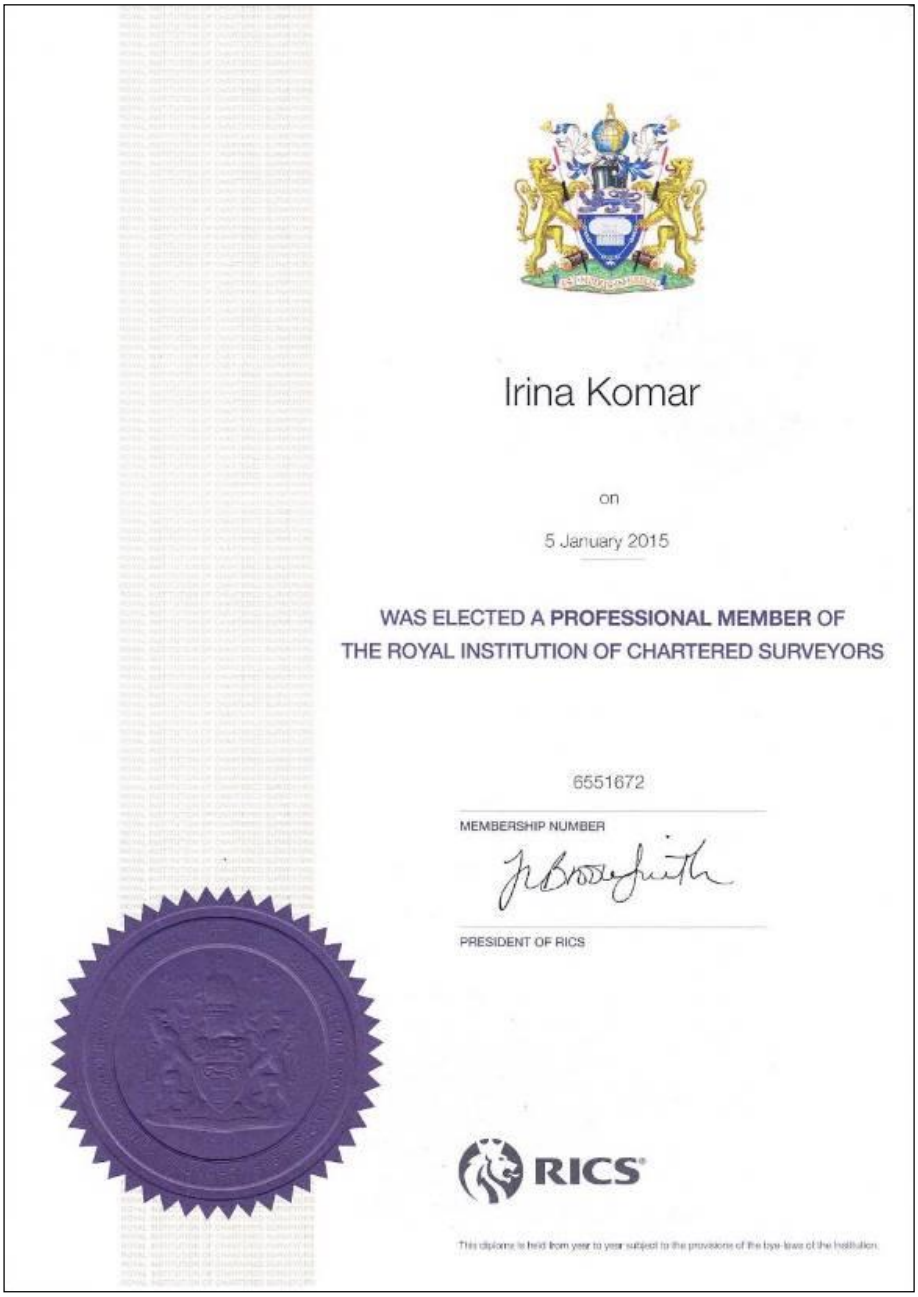
удостоверяет право (соответствие квалификации) Комар Ирины Алексеевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии С.А. [illegible]

Ректор (директор) [illegible]

Город Москва 2002



Irina Komar

on

5 January 2015

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

6551672

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

Andrey Savenkov

on

23 July 2012

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

6205582

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS the mark of property professionalism worldwide

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
"РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА"
Г. МОСКВА

ДИПЛОМ
МАГИСТРА

107718 1010281

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

83

Дата выдачи

20 февраля 2019 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

САВЕНКОВ
АНДРЕЙ ЛЕОНИДОВИЧ

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

38.04.01 ЭКОНОМИКА

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокол № 1 от « 01 » февраля 2019 г.

Председатель Государственной экзаменационной комиссии Эдомский С.Р.

/Руководитель организации, осуществляющей образовательную деятельность Карасев П.А.

М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 920

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426959

Настоящий диплом выдан Савенкову Андрею Леонидовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "16" июня 2003 г. по 24 декабря 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете "МАМИ" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценщик по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Савенкова Андрея Леонидовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М.П. Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2003

МПФ Госзнак. 1996.

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Савенков Андрей Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 18.10.2016 г. за регистрационным № 63

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 000222-2 от 28.09.2017 по направлению «Оценка движимого имущества» действием по 28.09.2020, продлен до 28.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 000210-1 от 28.09.2017 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 28.09.2020, продлен до 28.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 001786-3 от 29.12.2017 по направлению «Оценка бизнеса» действием по 29.12.2020, продлен до 29.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2021г.
Дата составления выписки «10» июня 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» М.А.Скатов

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021504-1 «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Савенкову Андрею Леонидовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «11» июня 2021 г. № 203

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» июня 2024 г.

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

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B40R0103-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Савенков Андрей Леонидович

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
с «23» июля 2021 г. по «01» сентября 2021 г. **30 000 000 руб. 00 коп.** **(Тридцать миллионов рублей 00 копеек);** **с «02» сентября 2021 г. по «22» июля 2022 г.** **100 000 000 руб. 00 коп.** **(Сто миллионов рублей 00 копеек)**	**Оплаченная часть премии:** **11 700 руб. 00 коп.** **(Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек);** **Часть премии, подлежащая оплате:** **21 570 руб. 41 коп.** **(Двадцать одна тысяча пятьсот семьдесят рублей 41 копейка)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**с «23» июля 2021 г. по «01» сентября 2021 г.** **0,039% от страховой суммы;** **с «02» сентября 2021 г. по «22» июля 2022 г.** **0,036% от страховой суммы**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «23» июля 2021 г.**	**по «22» июля 2022 г.**

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

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

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 210D0B40R0103

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

От имени Страховщика: _____ /Д.Г.Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»

Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,012%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г. - третий взнос за период страхования с «24» декабря 2022 г. по «24» декабря 2023 г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «23» декабря 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» декабря 2020 г.**	**по «24» декабря 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

Оформлено в ФСЦ

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

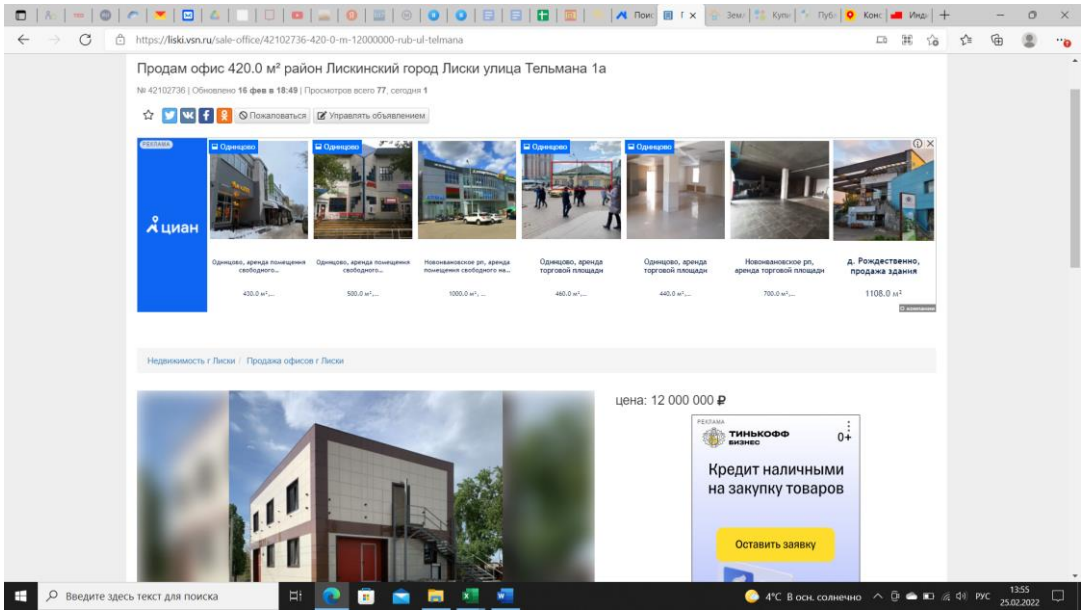
_____/Д.Г.Старостин/

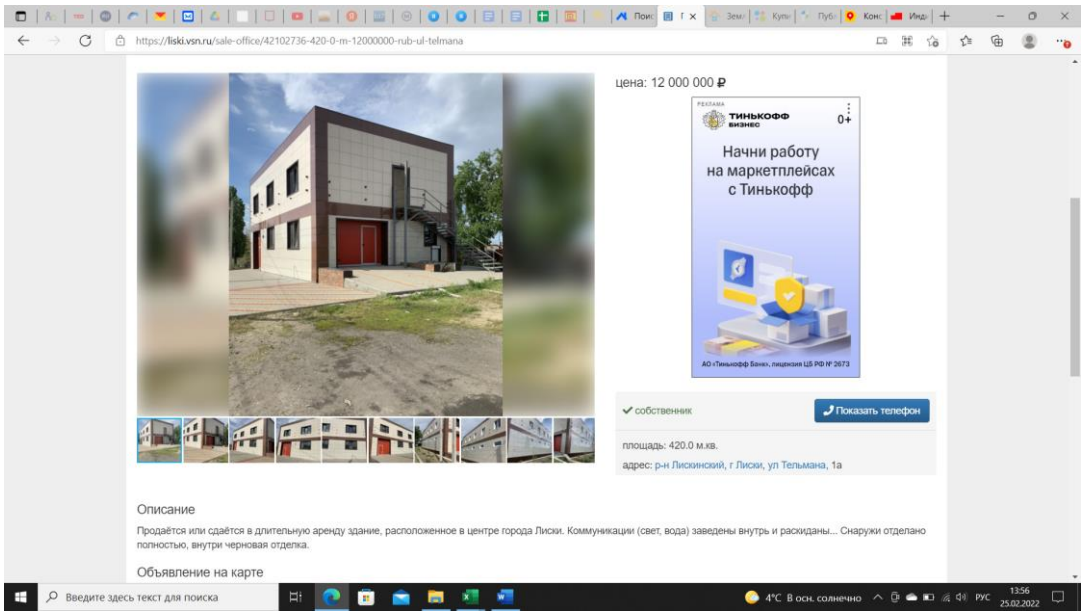
М.П.

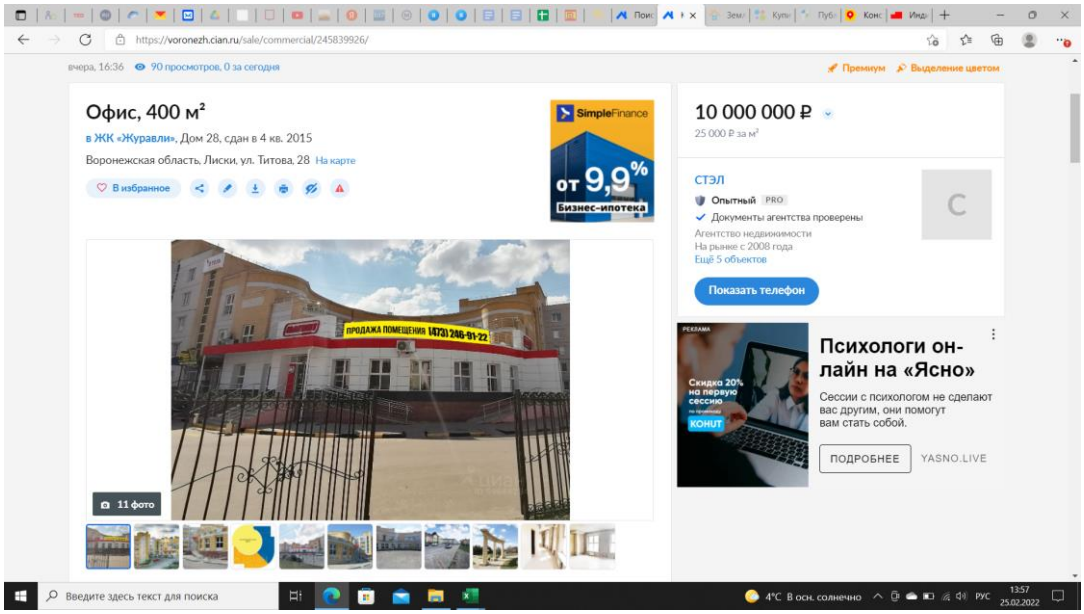
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

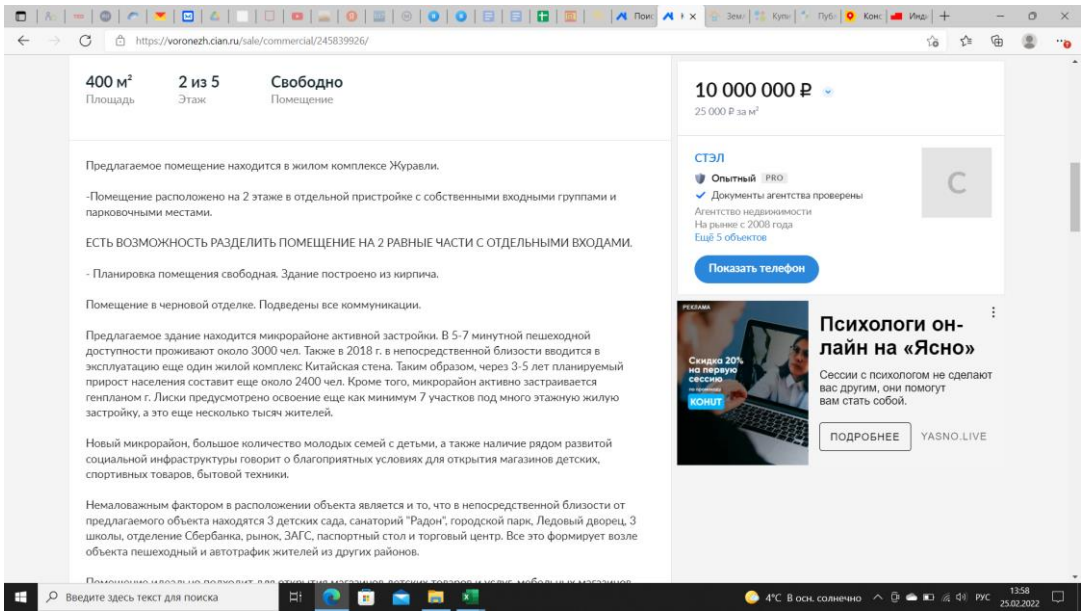
ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

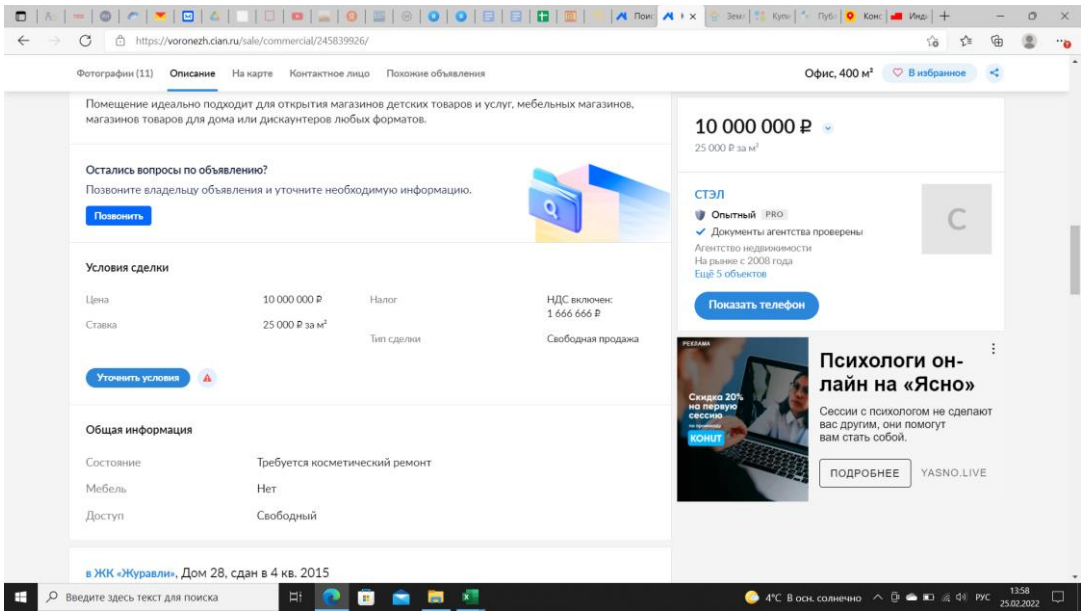
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46
Аналоги для сравнительного подхода

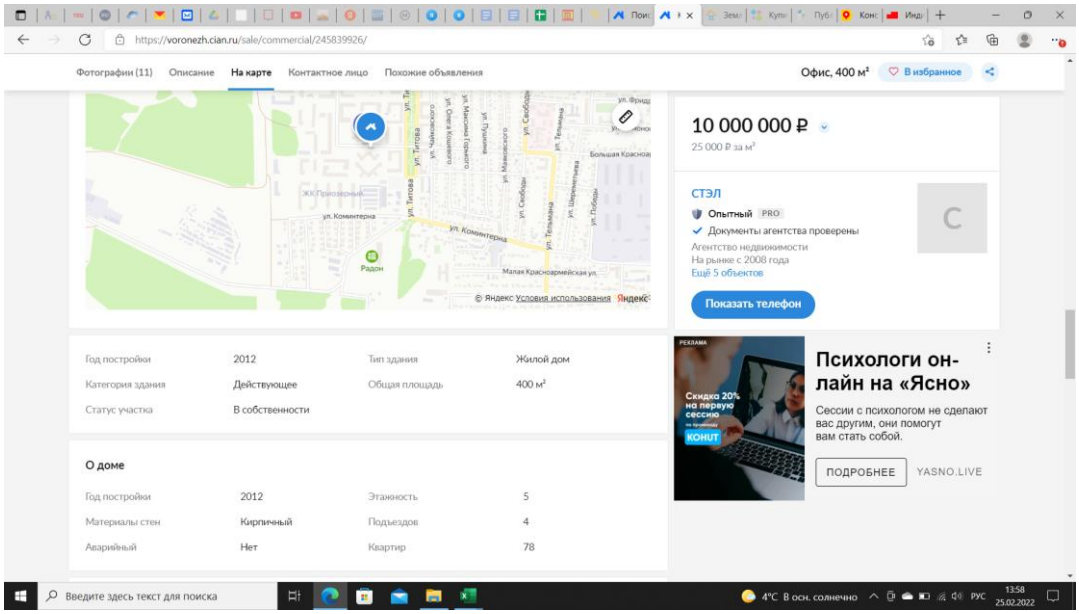


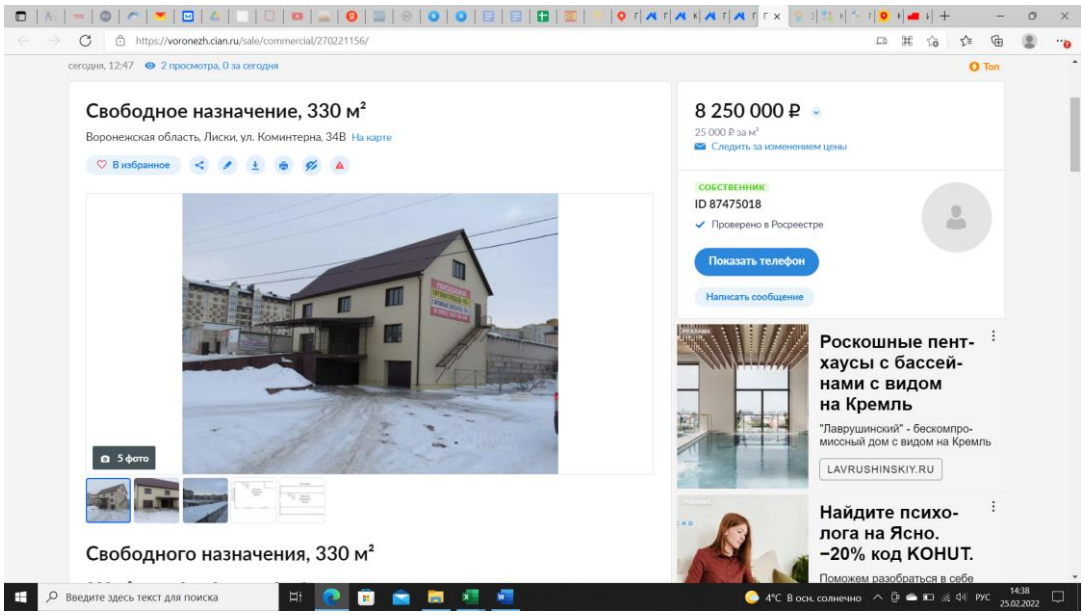


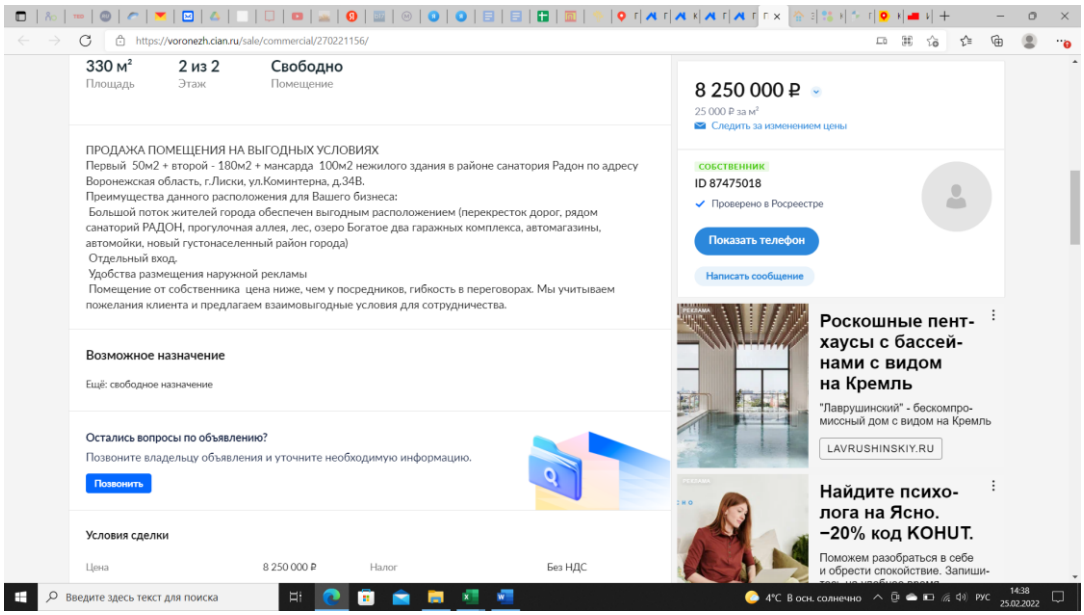

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/
вчера, 16:36 90 просмотров, 0 за сегодня
Премиум Выделение цветом
Офис, 400 м²
в ЖК «Журавли», Дом 28, сдан в 4 кв. 2015
Воронежская область, Лиски, ул. Титова, 28 На карте
В избранное
SimpleFinance
от 9,9%
Бизнес-ипотека
10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²
СТЭЛ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 5 объектов
Показать телефон
ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ 8(473) 246-01-22
11 фото
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНШТ
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
13:57
25.02.2022

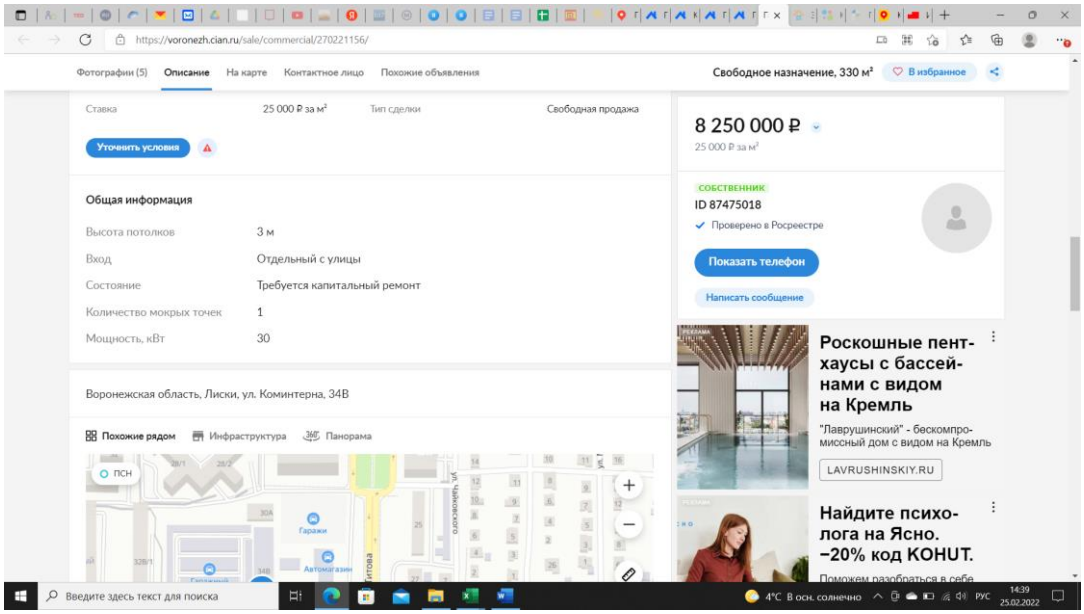

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/
400 м²
Площадь
2 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Предлагаемое помещение находится в жилом комплексе Журавли.
-Помещение расположено на 2 этаже в отдельной пристройке с собственными входными группами и парковочными местами.
ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗДЕЛИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ НА 2 РАВНЫЕ ЧАСТИ С ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ.
- Планировка помещения свободная. Здание построено из кирпича.
Помещение в черновой отделке. Подведены все коммуникации.
Предлагаемое здание находится микрорайоне активной застройки. В 5-7 минутной пешеходной доступности проживают около 3000 чел. Также в 2018 г. в непосредственной близости вводится в эксплуатацию еще один жилой комплекс Китайская стена. Таким образом, через 3-5 лет планируемый прирост населения составит еще около 2400 чел. Кроме того, микрорайон активно застраивается генпланом г. Лиски предусмотрено освоение еще как минимум 7 участков под много этажную жилую застройку, а это еще несколько тысяч жителей.
Новый микрорайон, большое количество молодых семей с детьми, а также наличие рядом развитой социальной инфраструктуры говорит о благоприятных условиях для открытия магазинов детских, спортивных товаров, бытовой техники.
Немаловажным фактором в расположении объекта является и то, что в непосредственной близости от предлагаемого объекта находятся 3 детских сада, санаторий "Радон", городской парк, Ледовый дворец, 3 школы, отделение Сбербанка, рынок, ЗАГС, паспортный стол и торговый центр. Все это формирует возле объекта пешеходный и автотрафик жителей из других районов.
10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²
СТЭЛ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
13:58
25.02.2022

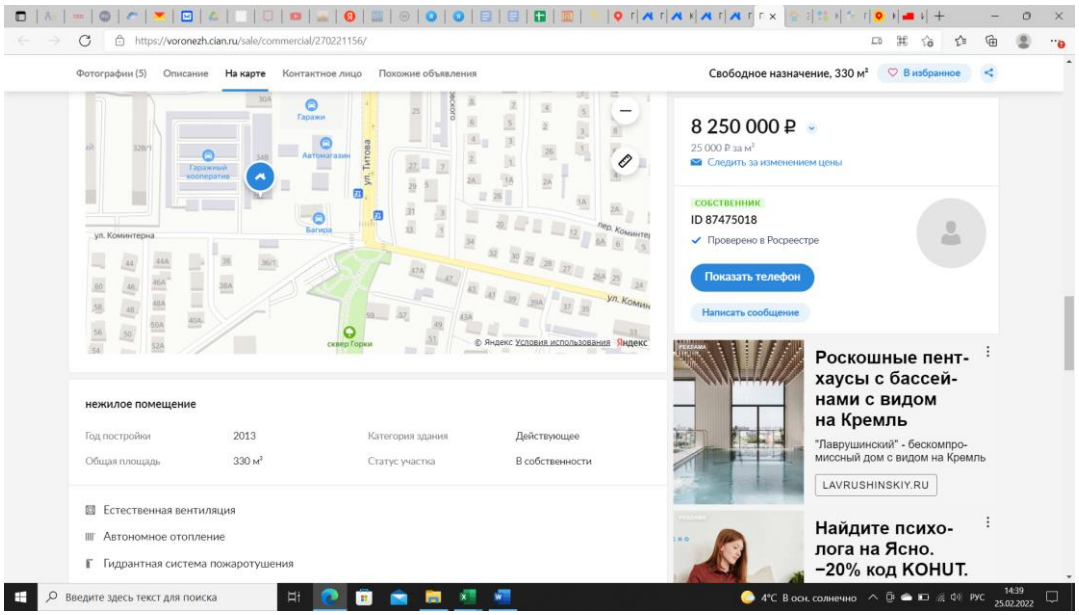

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/
Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 400 м² В избранное
Помещение идеально подходит для открытия магазинов детских товаров и услуг, мебельных магазинов, магазинов товаров для дома или дискаунтеров любых форматов.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 10 000 000 ₽
Ставка 25 000 ₽ за м²
Налог НДС включен: 1 666 666 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Состояние Требуется косметический ремонт
Мебель Нет
Доступ Свободный
в ЖК «Журавли», Дом 28, сдан в 4 кв. 2015
10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²
СТЭЛ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
13:58
25.02.2022

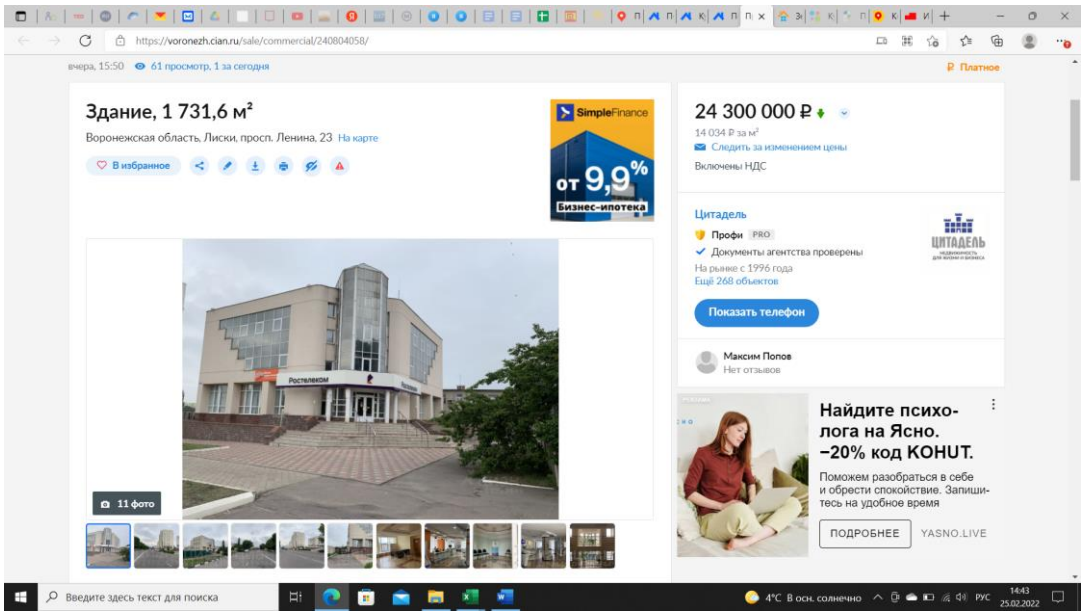

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/245839926/
Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 400 м²
В избранное
10 000 000 ₽
25 000 ₽ за м²
СТЭЛ
Опытный PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Ещё 5 объектов
Показать телефон
Год постройки 2012
Тип здания Жилой дом
Категория здания Действующее
Общая площадь 400 м²
Статус участка В собственности
О доме
Год постройки 2012
Этажность 5
Материалы стен Кирпичный
Подъездов 4
Аварийный Нет
Квартир 78
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
13:58
25.02.2022

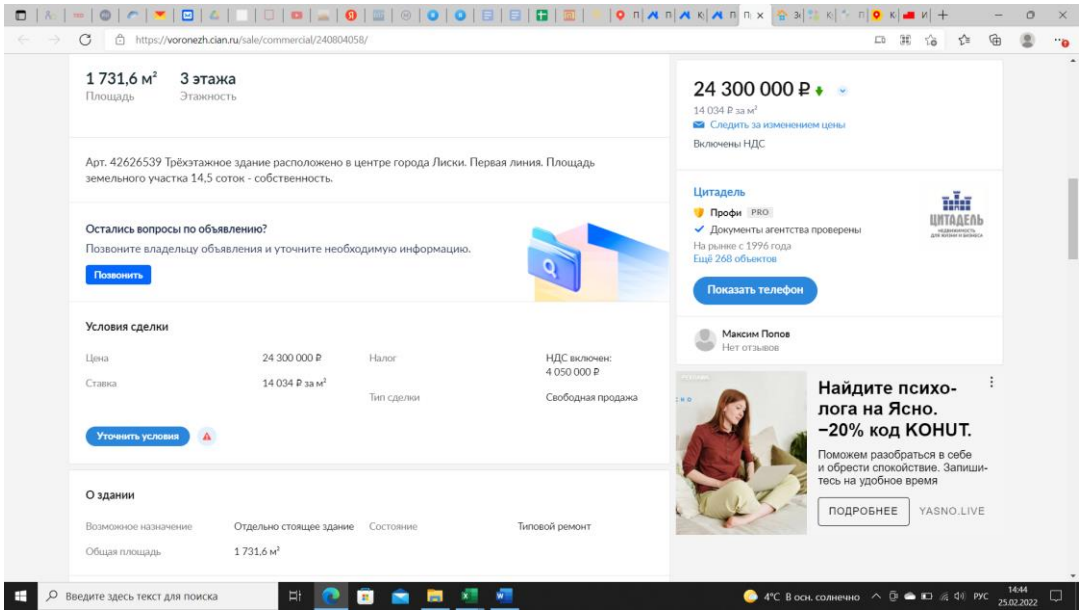

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270221156/
сегодня, 12:47
2 просмотра, 0 за сегодня
Свободное назначение, 330 м²
Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В
На карте
В избранное
5 фото
8 250 000 ₽
25 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
СОБСТВЕННИК
ID 87475018
Проверено в Росреестре
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНUT.
Свободного назначения, 330 м²
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
14:38
25.02.2022

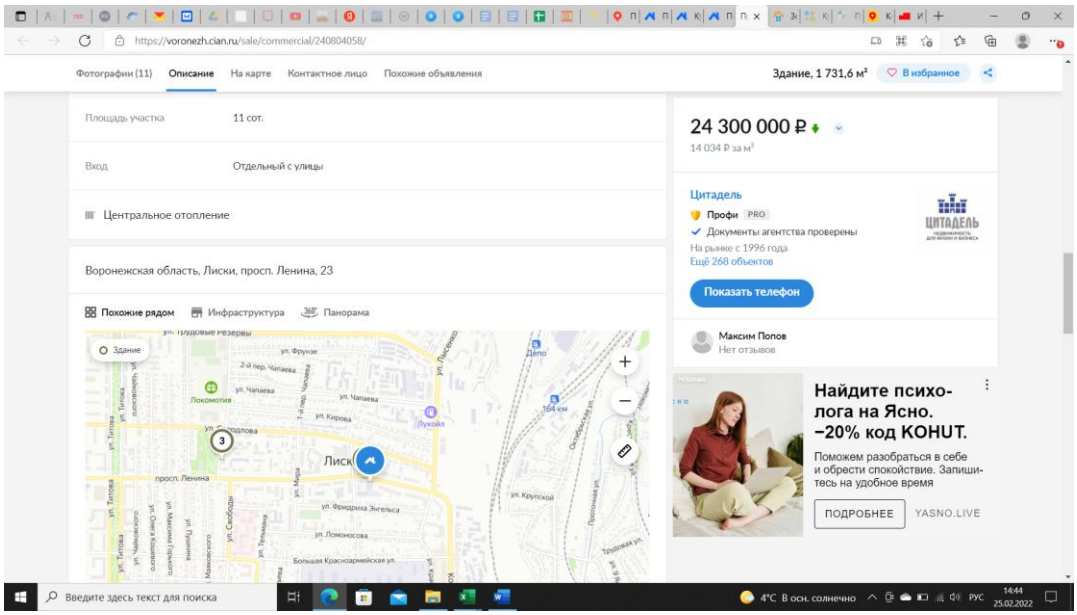

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270221156/
330 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение
ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ
Первый 50м2 + второй - 180м2 + мансарда 100м2 нежилого здания в районе санатория Радон по адресу Воронежская область, г.Лиски, ул.Коминтерна, д.34В.
Преимущества данного расположения для Вашего бизнеса:
Большой поток жителей города обеспечен выгодным расположением (перекресток дорог, рядом санаторий РАДОН, прогулочная аллея, лес, озеро Богатое два гаражных комплекса, автомагазины, автомойки, новый густонаселенный район города)
Отдельный вход.
Удобства размещения наружной рекламы
Помещение от собственника цена ниже, чем у посредников, гибкость в переговорах. Мы учитываем пожелания клиента и предлагаем взаимовыгодные условия для сотрудничества.
Возможное назначение
Ещё: свободное назначение
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 8 250 000 ₽
Налог Без НДС
8 250 000 ₽
25 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
СОБСТВЕННИК
ID 87475018
Проверено в Росреестре
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНUT.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие.
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
14:38
25.02.2022


https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270221156/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 330 м²
В избранное
Ставка 25 000 ₽ за м²
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков 3 м
Вход Отдельный с улицы
Состояние Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек 1
Мощность, кВт 30
Воронежская область, Лиски, ул. Коминтерна, 34В
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
8 250 000 ₽
25 000 ₽ за м²
СОБСТВЕННИК
ID 87475018
Проверено в Росреестре
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНUT.
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
14:39
25.02.2022

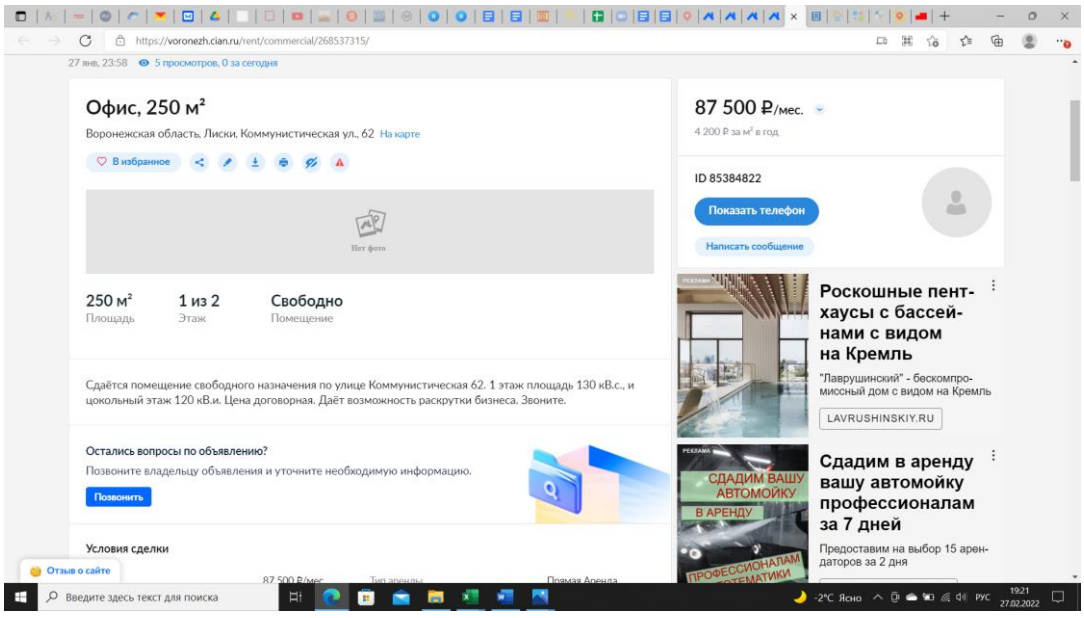

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/270221156/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 330 м²
В избранное
нежилое помещение
Год постройки 2013
Категория здания Действующее
Общая площадь 330 м²
Статус участка В собственности
Естественная вентиляция
Автономное отопление
Гидрантная система пожаротушения
8 250 000 ₽
25 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
СОБСТВЕННИК
ID 87475018
Проверено в Росреестре
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНUT.
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
14:39
25.02.2022

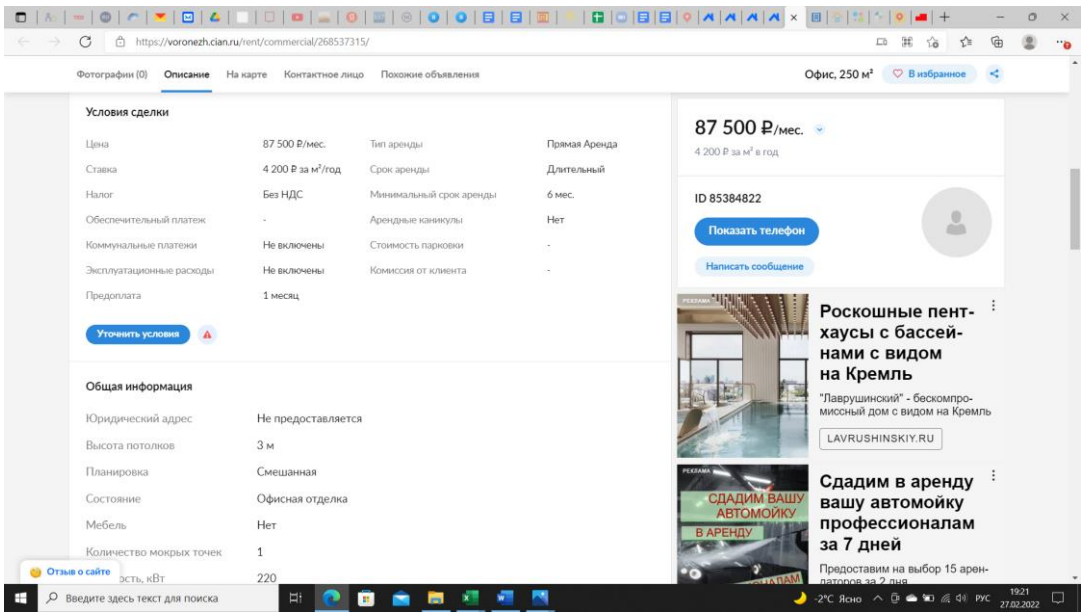

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/240804058/
вчера, 15:50 61 просмотр, 1 за сегодня
Платное
Здание, 1 731,6 м²
Воронежская область, Лиски, просп. Ленина, 23 На карте
В избранное
SimpleFinance
от 9,9%
Бизнес-ипотека
24 300 000 ₽
14 034 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Цитадель
Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Ещё 268 объектов
Показать телефон
Максим Попов
Нет отзывов
11 фото
Ростелеком
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНUT.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запиши-тесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
14:43
25.02.2022

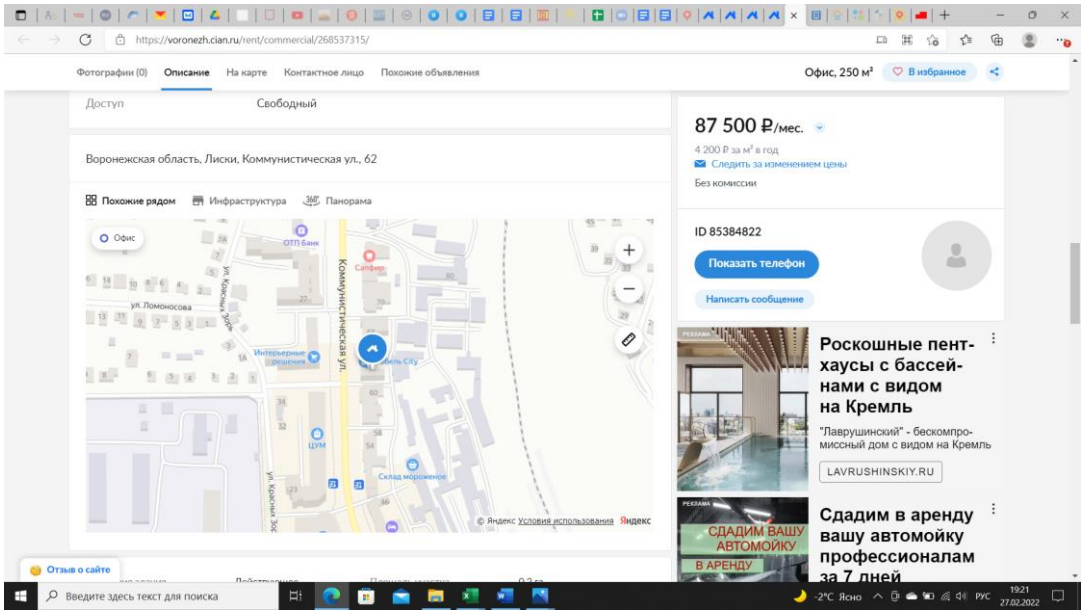


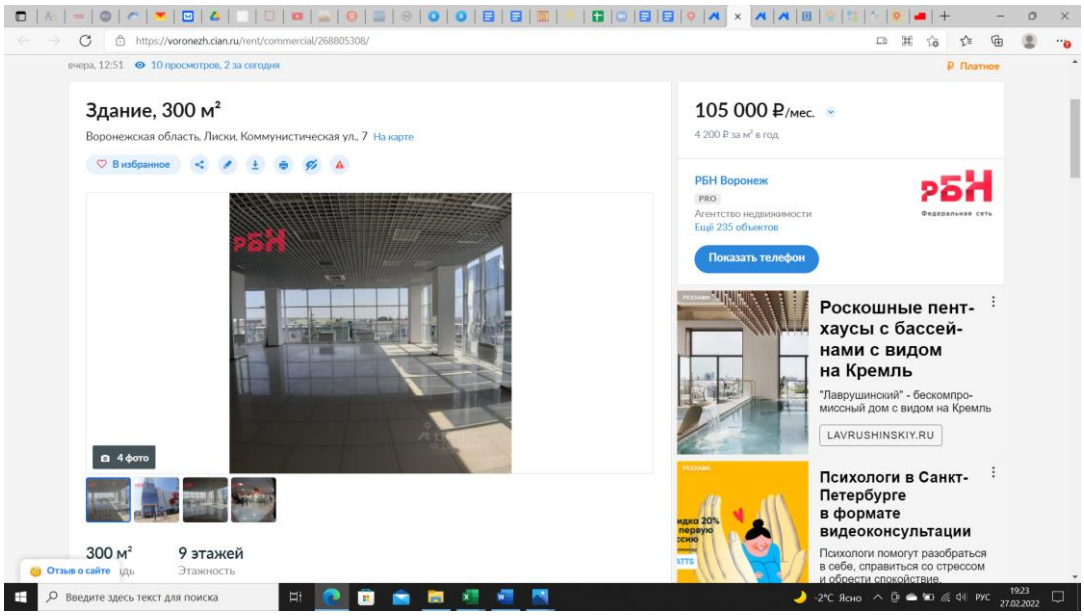


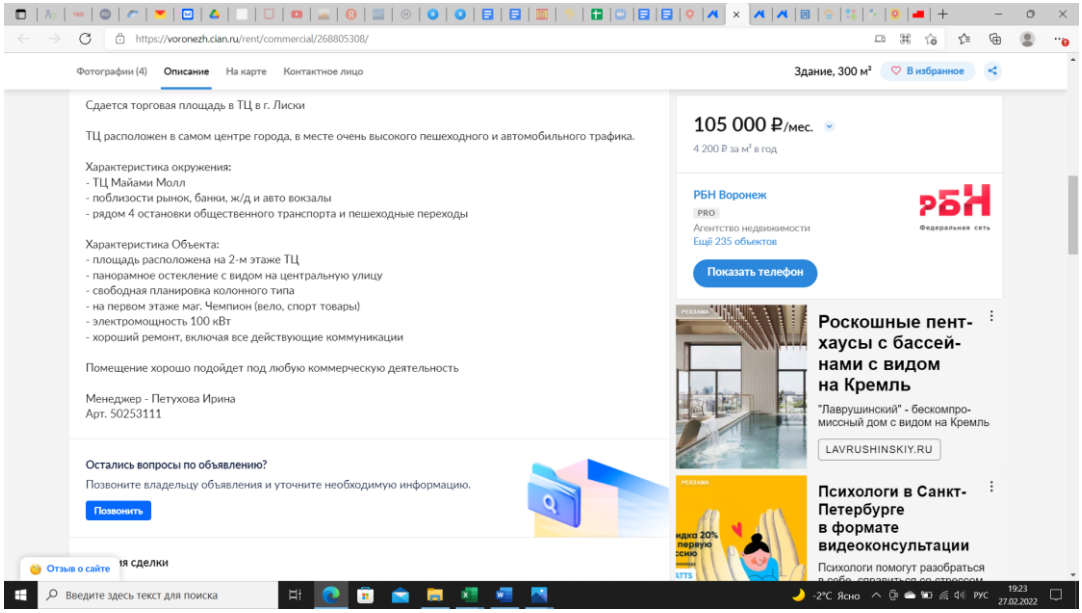
Аналоги для доходного подхода

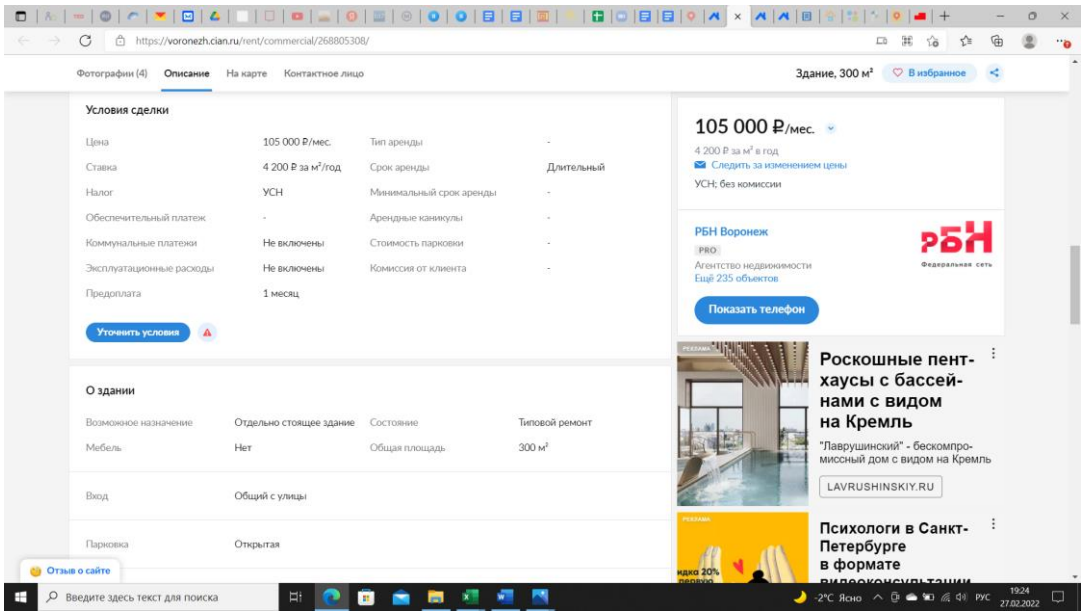


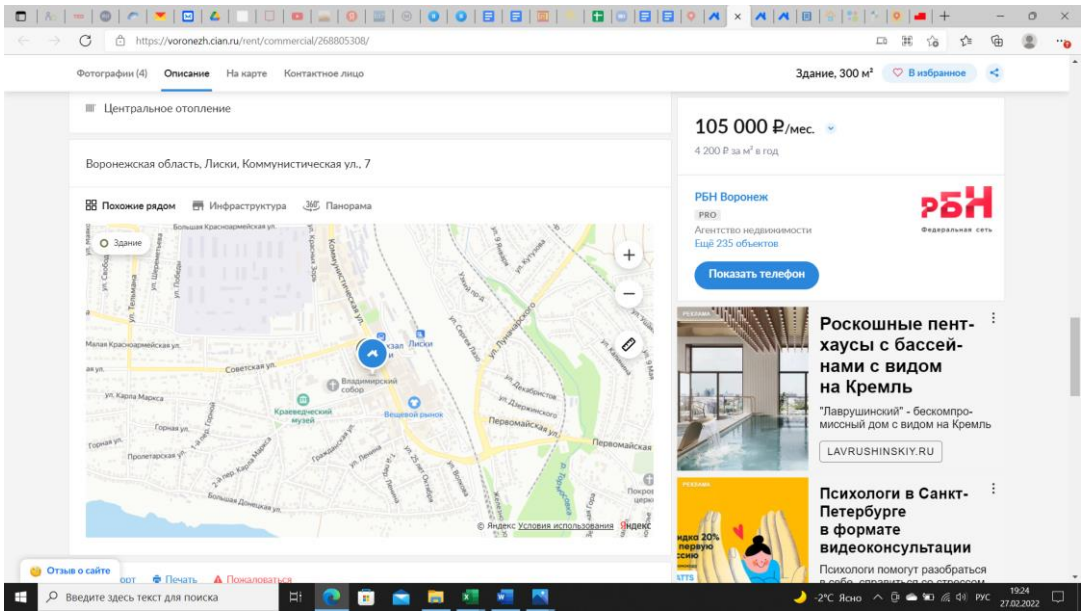

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/
Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 250 м²
В избранное
Условия сделки
Цена 87 500 ₽/мес.
Ставка 4 200 ₽ за м²/год
Налог Без НДС
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 6 мес.
Арендные каникулы Нет
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес Не предоставляется
Высота потолков 3 м
Планировка Смешанная
Состояние Офисная отделка
Мебель Нет
Количество мокрых точек 1
220
87 500 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
ID 85384822
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
СДАДИМ ВАШУ АВТОМОЙКУ В АРЕНДУ
Сдадим в аренду вашу автомойку профессионалам за 7 дней
Предоставим на выбор 15 арен-даторов за 2 дня
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:21
27.02.2022

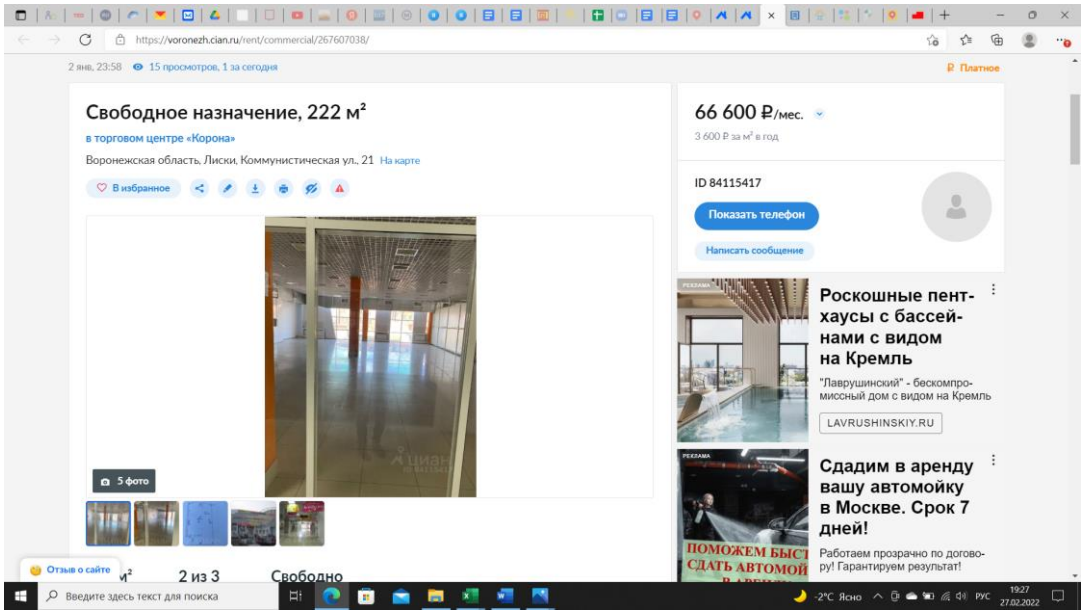

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268537315/
Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 250 м²
В избранное
Доступ Свободный
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 62
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
Офис
ОТП Банк
Сапфир
ул. Ломоносова
Коммунистическая ул.
ул. Красных зорь
Интерьерные решения
Мебель City
ЦУМ
Склад мороженое
© Яндекс Условия использования Яндекс
87 500 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Без комиссии
ID 85384822
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
СДАДИМ ВАШУ АВТОМОЙКУ В АРЕНДУ
Сдадим в аренду вашу автомойку профессионалам за 7 дней
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:21
27.02.2022

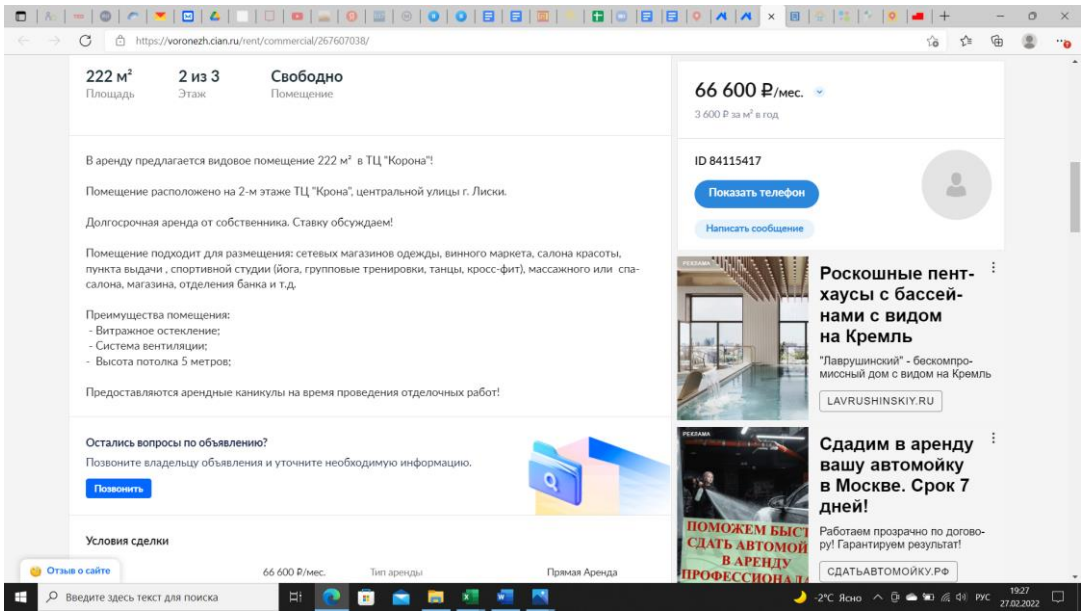

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268805308/
вчера, 12:51 10 просмотров, 2 за сегодня
Платное
Здание, 300 м²
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7 На карте
В избранное
РБН
4 фото
300 м²
9 этажей
Этажность
105 000 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
РБН Воронеж
PRO
Агентство недвижимости
Ещё 235 объектов
Показать телефон
Федеральная сеть
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Психологи в Санкт-Петербурге в формате видеоконсультации
Психологи помогут разобраться в себе, справиться со стрессом и обрести спокойствие
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:23
27.02.2022

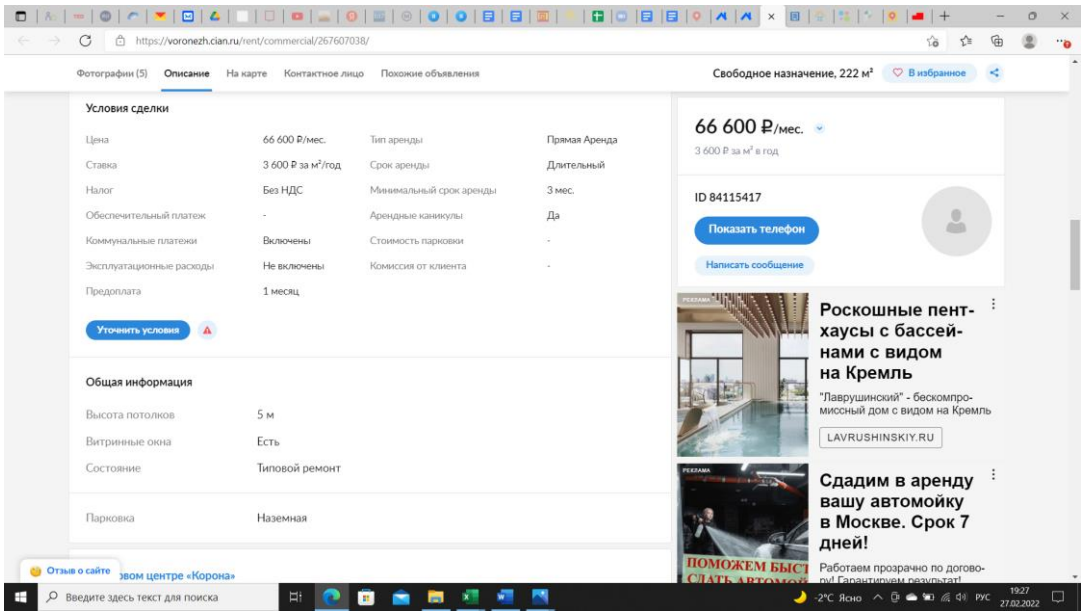

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268805308/
Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо
Здание, 300 м²
В избранное
Сдается торговая площадь в ТЦ в г. Лиски
ТЦ расположен в самом центре города, в месте очень высокого пешеходного и автомобильного трафика.
Характеристика окружения:
- ТЦ Майами Молл
- поблизости рынок, банки, ж/д и авто вокзалы
- рядом 4 остановки общественного транспорта и пешеходные переходы
Характеристика Объекта:
- площадь расположена на 2-м этаже ТЦ
- панорамное остекление с видом на центральную улицу
- свободная планировка колонного типа
- на первом этаже маг. Чемпион (вело, спорт товары)
- электромощность 100 кВт
- хороший ремонт, включая все действующие коммуникации
Помещение хорошо подойдет под любую коммерческую деятельность
Менеджер - Петухова Ирина
Арт. 50253111
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
105 000 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
РБН Воронеж
PRO
Агентство недвижимости
Ещё 235 объектов
Показать телефон
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Психологи в Санкт-Петербурге в формате видеоконсультации
Психологи помогут разобраться
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:23
27.02.2022

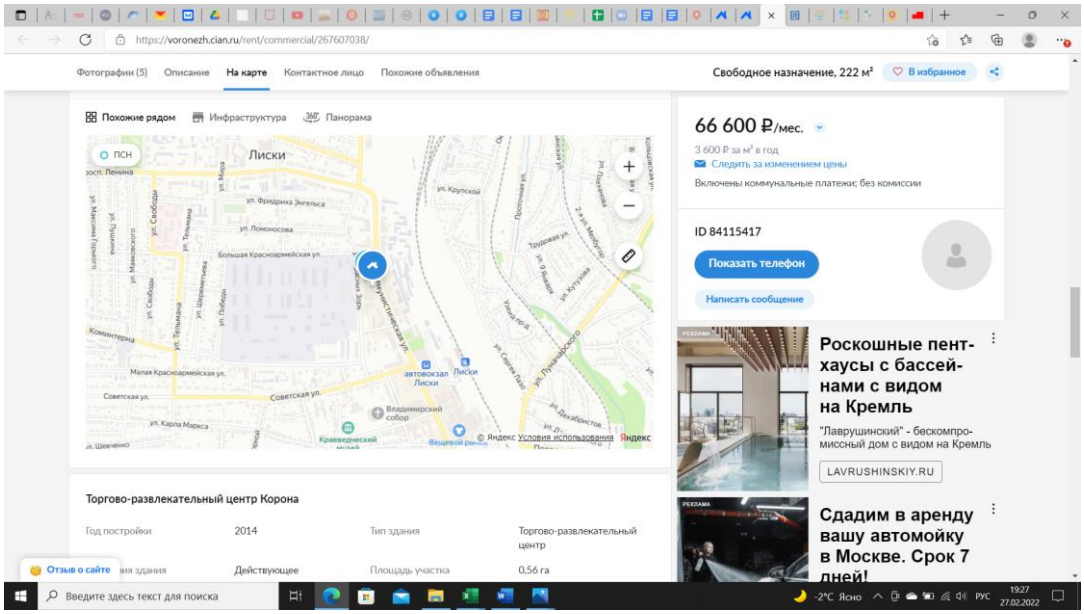

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268805308/
Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо
Здание, 300 м²
В избранное
Условия сделки
Цена 105 000 ₽/мес.
Ставка 4 200 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата 1 месяц
Тип аренды -
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы -
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
О здании
Возможное назначение Отдельно стоящее здание
Мебель Нет
Состояние Типовой ремонт
Общая площадь 300 м²
Вход Общий с улицы
Парковка Открытая
105 000 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии
РБН Воронеж
PRO
Агентство недвижимости
Ещё 235 объектов
Показать телефон
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Психологи в Санкт-Петербурге в формате
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:24
27.02.2022

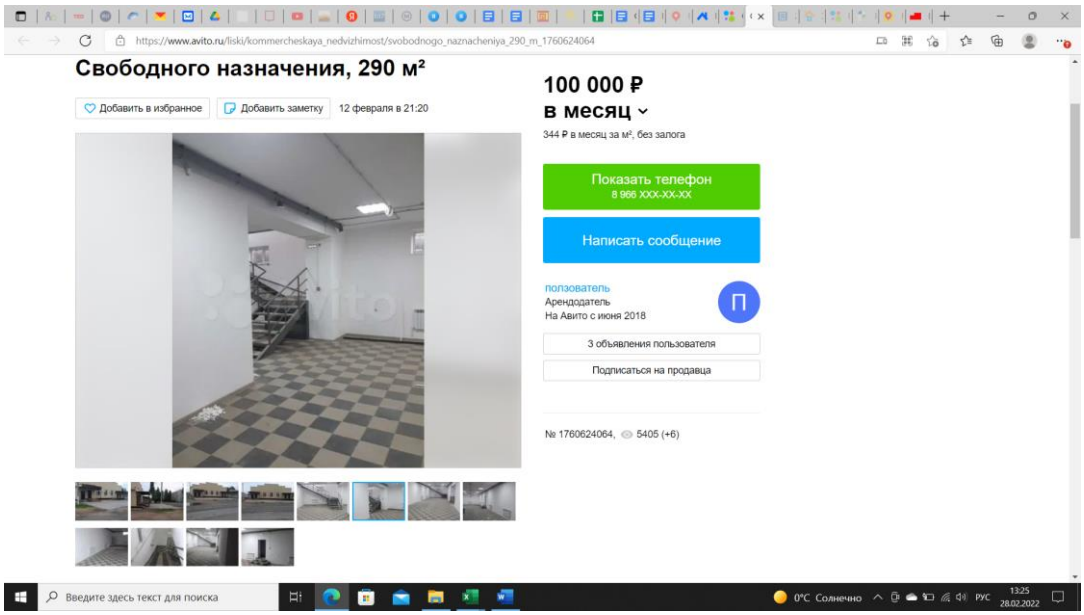

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/268805308/
Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо
Здание, 300 м²
В избранное
Центральное отопление
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 7
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Здание
Лиски
Владимирский собор
Краеведческий музей
Вещевой рынок
Яндекс Условия использования
105 000 ₽/мес.
4 200 ₽ за м² в год
РБН Воронеж
PRO
Агентство недвижимости
Ещё 235 объектов
Показать телефон
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Психологи в Санкт-Петербурге в формате видеоконсультации
Психологи помогут разобраться
Отзыв о сайте
Печать
Пожаловаться
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:24
27.02.2022

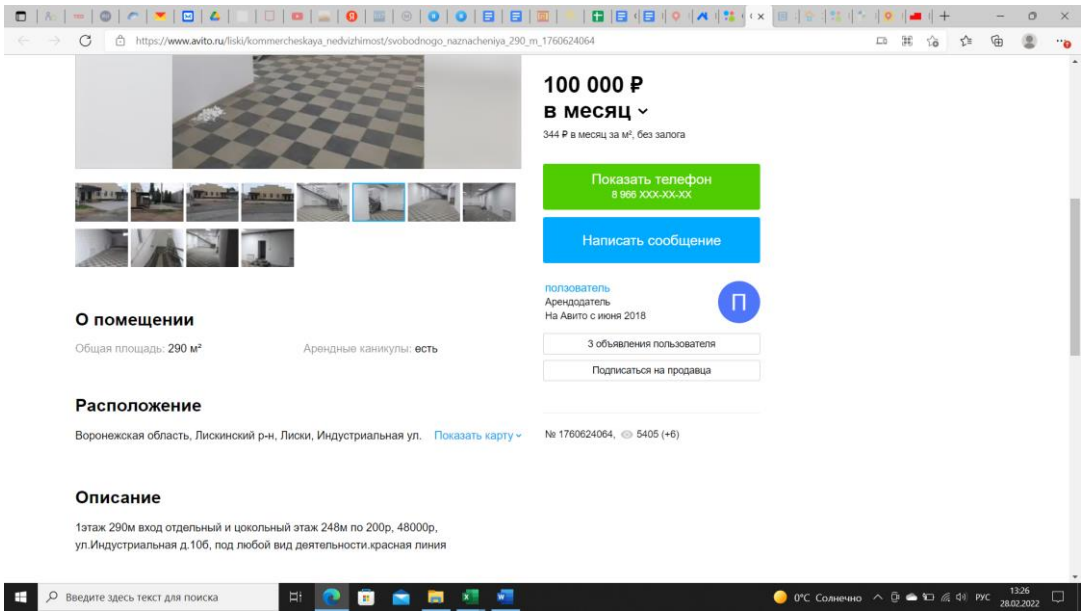

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/
2 янв, 23:58
15 просмотров, 1 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 222 м²
в торговом центре «Корона»
Воронежская область, Лиски, Коммунистическая ул., 21 На карте
В избранное
5 фото
66 600 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
ID 84115417
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Сдадим в аренду вашу автомойку в Москве. Срок 7 дней!
Работаем прозрачно по догово-ру! Гарантируем результат!
Отзыв о сайте
2 из 3
Свободно
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:27
27.02.2022


https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/
222 м²
Площадь
2 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
66 600 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
В аренду предлагается видовое помещение 222 м² в ТЦ "Корона"!
Помещение расположено на 2-м этаже ТЦ "Крона", центральной улицы г. Лиски.
Долгосрочная аренда от собственника. Ставку обсуждаем!
Помещение подходит для размещения: сетевых магазинов одежды, винного маркета, салона красоты, пункта выдачи , спортивной студии (йога, групповые тренировки, танцы, кросс-фит), массажного или спа-салона, магазина, отделения банка и т.д.
Преимущества помещения:
- Витражное остекление;
- Система вентиляции;
- Высота потолка 5 метров;
Предоставляются арендные каникулы на время проведения отделочных работ!
ID 84115417
Показать телефон
Написать сообщение
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
66 600 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Сдадим в аренду вашу автомойку в Москве. Срок 7 дней!
Работаем прозрачно по догово-ру! Гарантируем результат!
СДАТЬАВТОМОЙКУ.РФ
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:27
27.02.2022

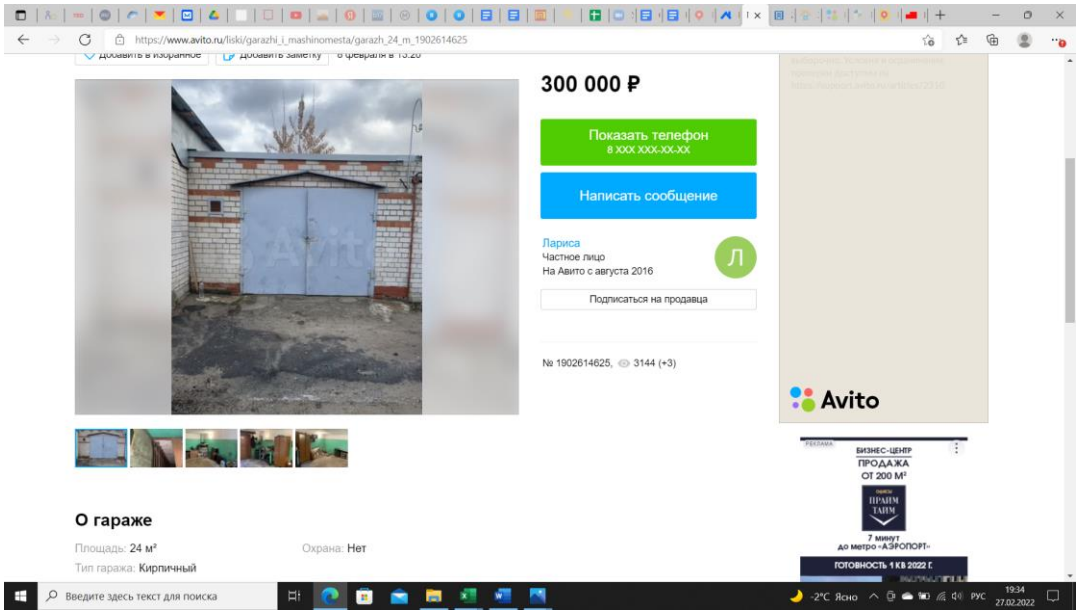

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/
Фотографии (5)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 222 м²
В избранное
Условия сделки
Цена
66 600 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
3 600 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
Без НДС
Минимальный срок аренды
3 мес.
Обеспечительный платеж
-
Арендные каникулы
Да
Коммунальные платежи
Включены
Стоимость парковки
-
Эксплуатационные расходы
Не включены
Комиссия от клиента
-
Предоплата
1 месяц
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
5 м
Витринные окна
Есть
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
Наземная
66 600 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
ID 84115417
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Сдадим в аренду вашу автомойку в Москве. Срок 7 дней!
Работаем прозрачно по догово-ру! Гарантируем результат!
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
19:27
27.02.2022

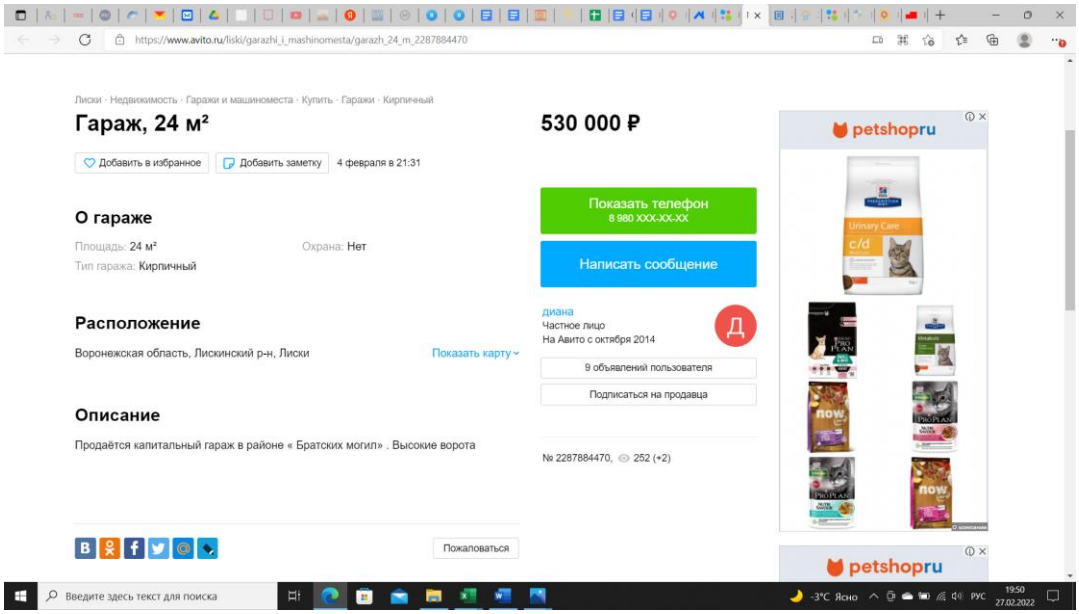

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267607038/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 222 м²
В избранное
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
Лиски
66 600 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи; без комиссии
ID 84115417
Показать телефон
Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Сдадим в аренду вашу автомойку в Москве. Срок 7 дней!
Торгово-развлекательный центр Корона
Год постройки 2014
Тип здания Торгово-развлекательный центр
Действующее
Площадь участка 0,56 га
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
19:27
27.02.2022

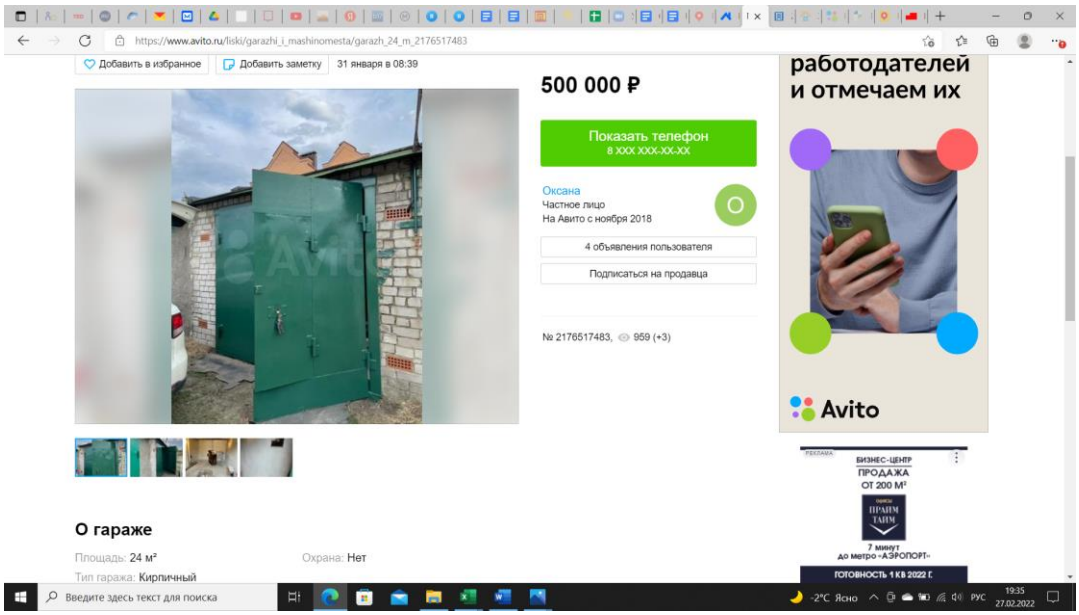

https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_1760624064
Свободного назначения, 290 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
12 февраля в 21:20
100 000 ₽
в месяц
344 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX
Написать сообщение
ползователь
Арендодатель
На Авито с июня 2018
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
№ 1760624064, 5405 (+6)
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
13:25
28.02.2022


https://www.avito.ru/liski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_1760624064
100 000 ₽
в месяц
344 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 966 XXX-XX-XX
Написать сообщение
ползователь
Арендодатель
На Авито с июня 2018
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
О помещении
Общая площадь: 290 м²
Арендные каникулы: есть
Расположение
Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски, Индустриальная ул. Показать карту
№ 1760624064, 5405 (+6)
Описание
1этаж 290м вход отдельный и цокольный этаж 248м по 200р, 48000р,
ул.Индустриальная д.10б, под любой вид деятельности.красная линия
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
13:26
28.02.2022

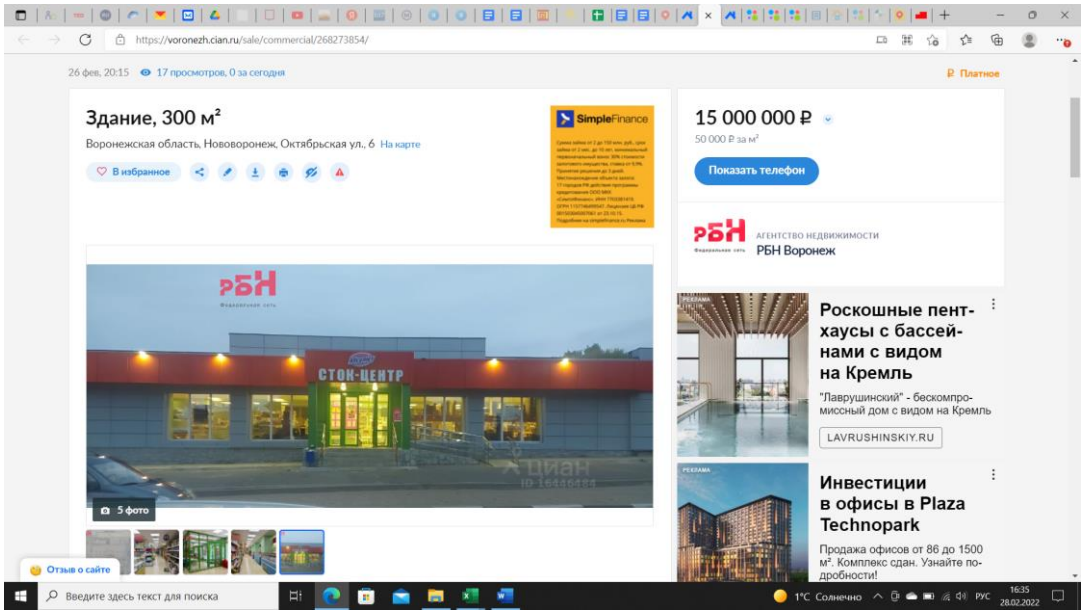
Гараж

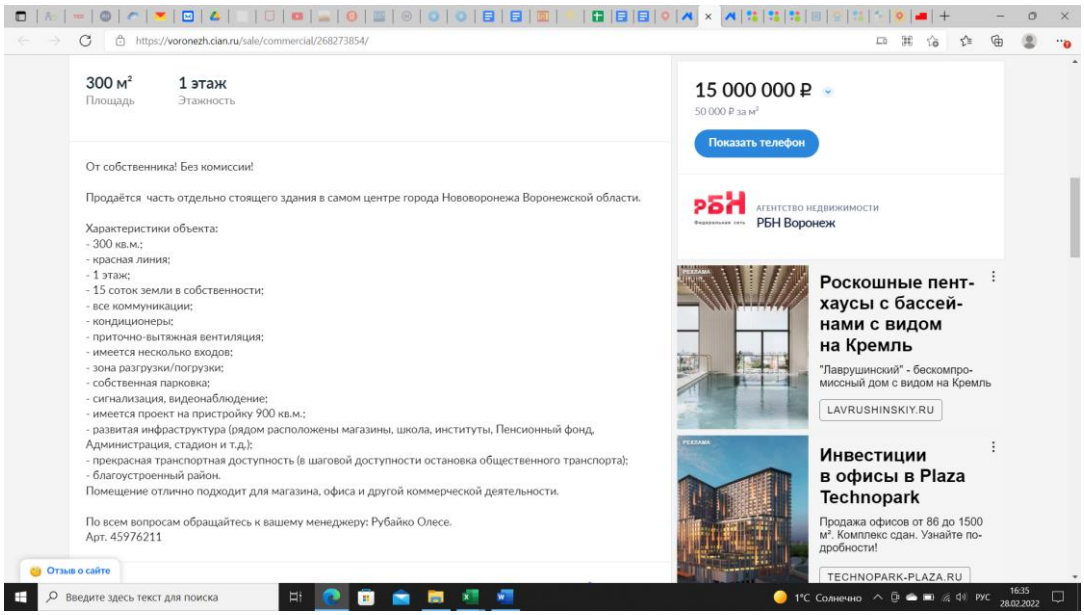

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1902614625
300 000 ₽
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Лариса
Частное лицо
На Авито с августа 2016
Подписаться на продавца
№ 1902614625, 3144 (+3)
Avito
О гараже
Площадь: 24 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный
БИЗНЕС-ЦЕНТР
ПРОДАЖА
ОТ 200 М²
ГОТОВНОСТЬ 1 КВ 2022 Г.

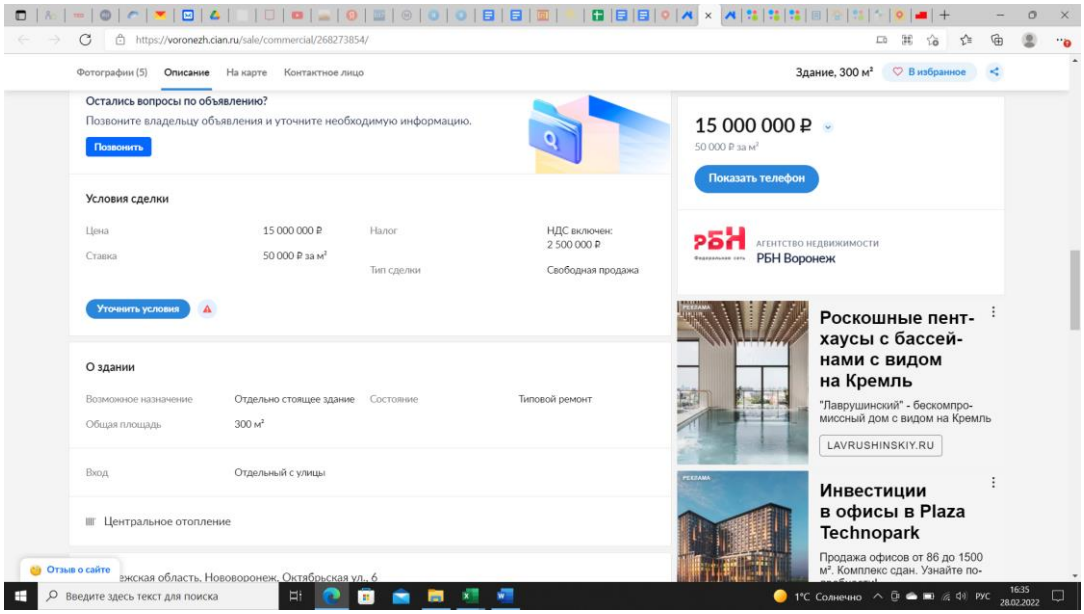

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2287884470
Гараж, 24 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
4 февраля в 21:31
530 000 ₽
Показать телефон
8 980 XXX-XX-XX
Написать сообщение
диана
Частное лицо
На Авито с октября 2014
9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 2287884470, 252 (+2)
О гараже
Площадь: 24 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный
Расположение
Воронежская область, Лискинский р-н, Лиски
Показать карту
Описание
Продаётся капитальный гараж в районе « Братских могил» . Высокие ворота
Пожаловаться
petshopru

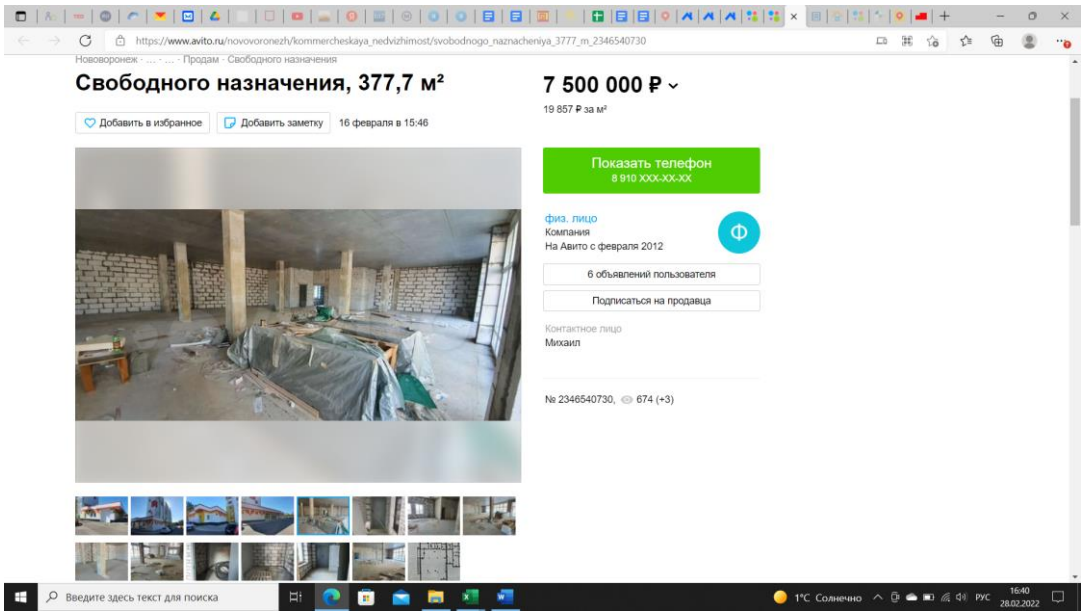

https://www.avito.ru/liski/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_2176517483
Добавить в избранное
Добавить заметку
31 января в 08:39
500 000 ₽
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Оксана
Частное лицо
На Авито с ноября 2018
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца
№ 2176517483, 959 (+3)
работодателей
и отмечаем их
Avito
О гараже
Площадь: 24 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный
БИЗНЕС-ЦЕНТР
ПРОДАЖА
ОТ 200 М²
ГОТОВНОСТЬ 1 КВ 2022 Г.

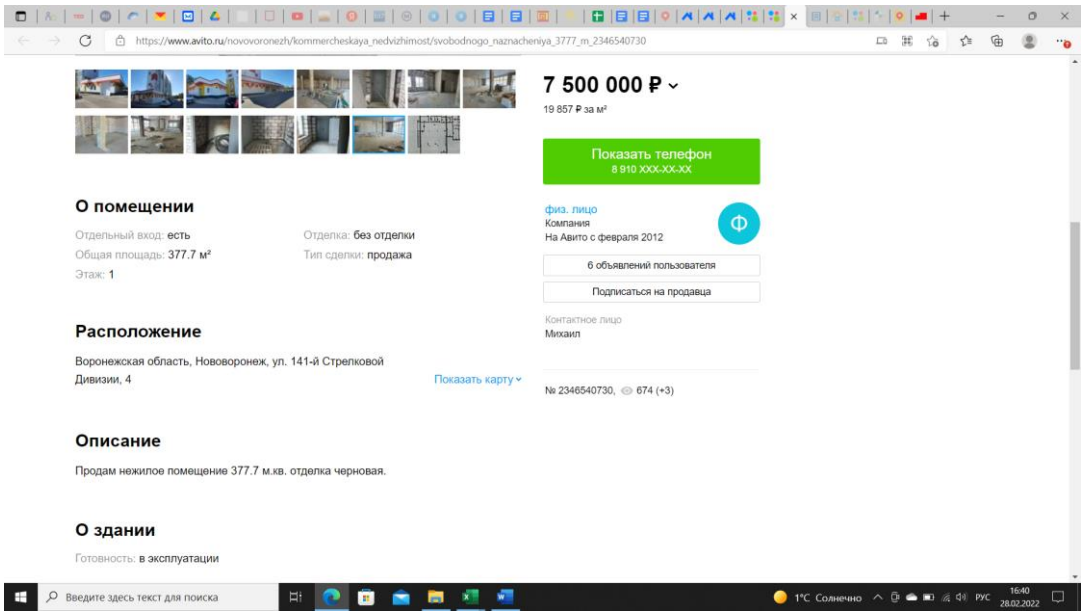
Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8
Аналоги для сравнительного подхода

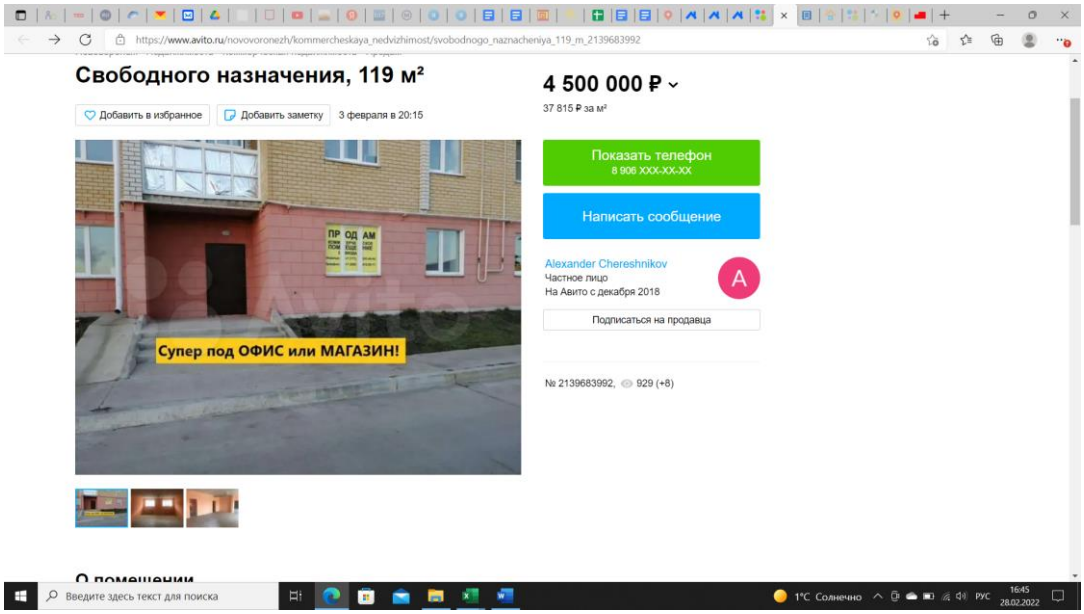


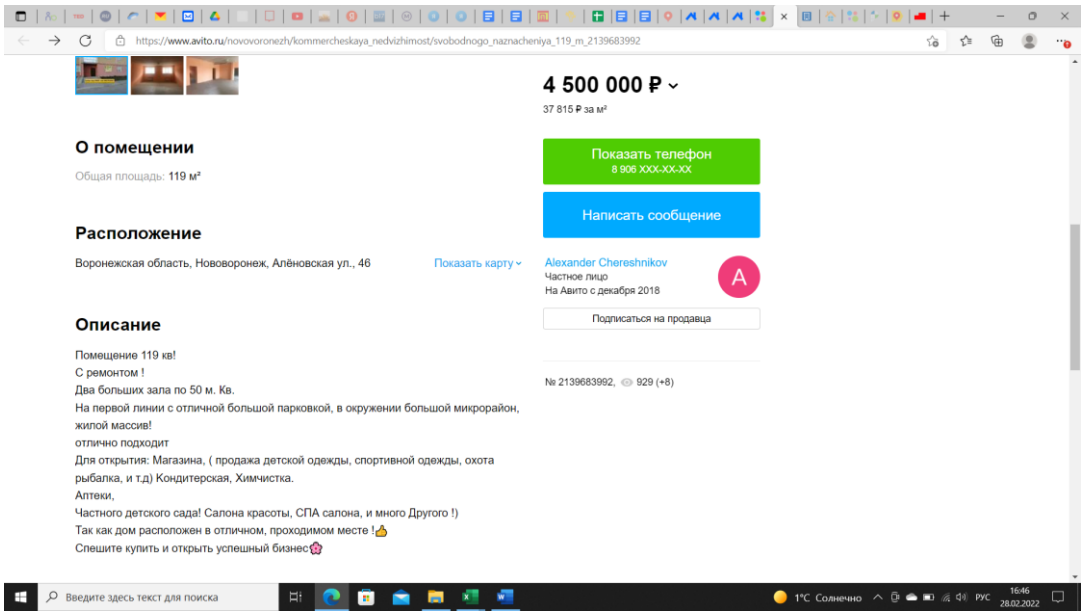


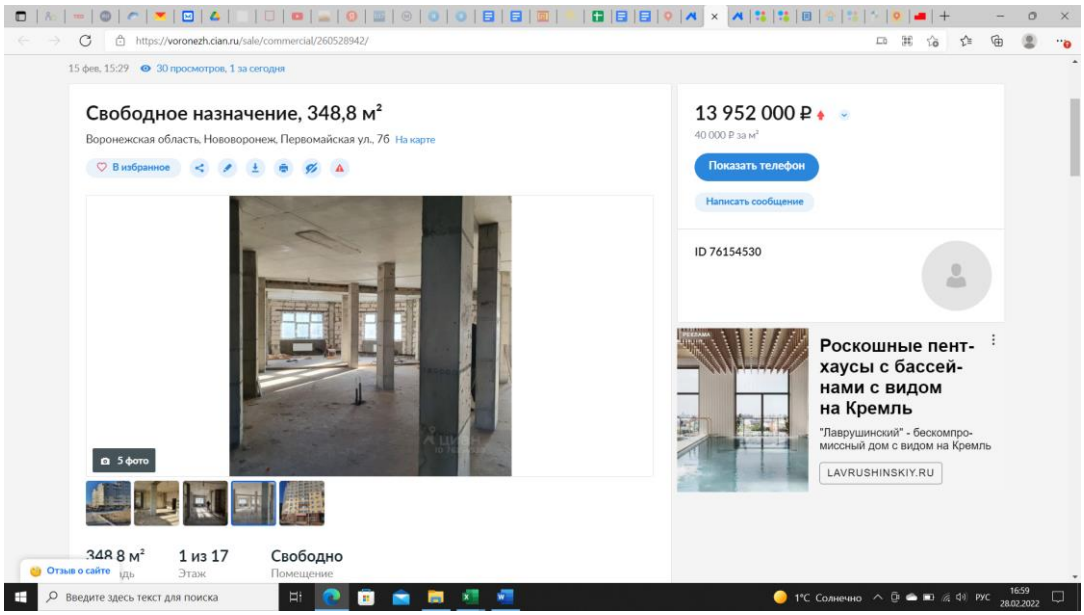

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/268273854/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо
Здание, 300 м²
В избранное
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
15 000 000 ₽
50 000 ₽ за м²
Показать телефон
Условия сделки
Цена 15 000 000 ₽
Налог НДС включен: 2 500 000 ₽
Ставка 50 000 ₽ за м²
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
О здании
Возможное назначение Отдельно стоящее здание
Состояние Типовой ремонт
Общая площадь 300 м²
Вход Отдельный с улицы
Центральное отопление
Отзыв о сайте
РБН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РБН Воронеж
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Инвестиции в офисы в Plaza Technopark
Продажа офисов от 86 до 1500 м². Комплекс сдан. Узнайте по-
Введите здесь текст для поиска
1°C Солнечно
16:35
28.02.2022

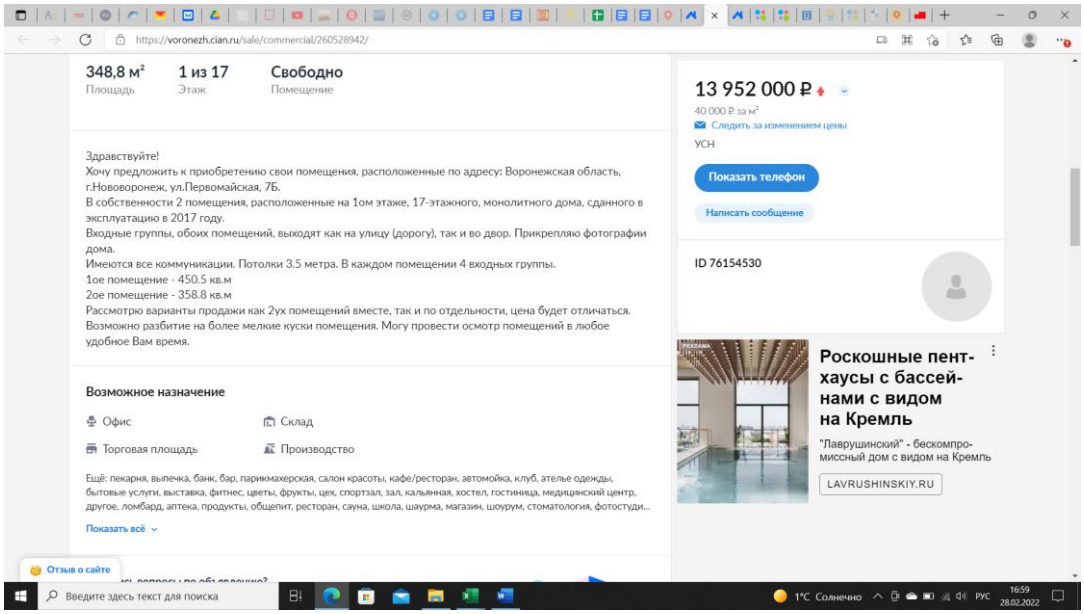

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3777_m_2346540730
Нововоронеж - ... - ... - Продам - Свободного назначения
Свободного назначения, 377,7 м²
7 500 000 ₽
19 857 ₽ за м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
16 февраля в 15:46
Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX
физ. лицо
Компания
На Авито с февраля 2012
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил
№ 2346540730, 674 (+3)
Введите здесь текст для поиска
1°C Солнечно
16:40
28.02.2022

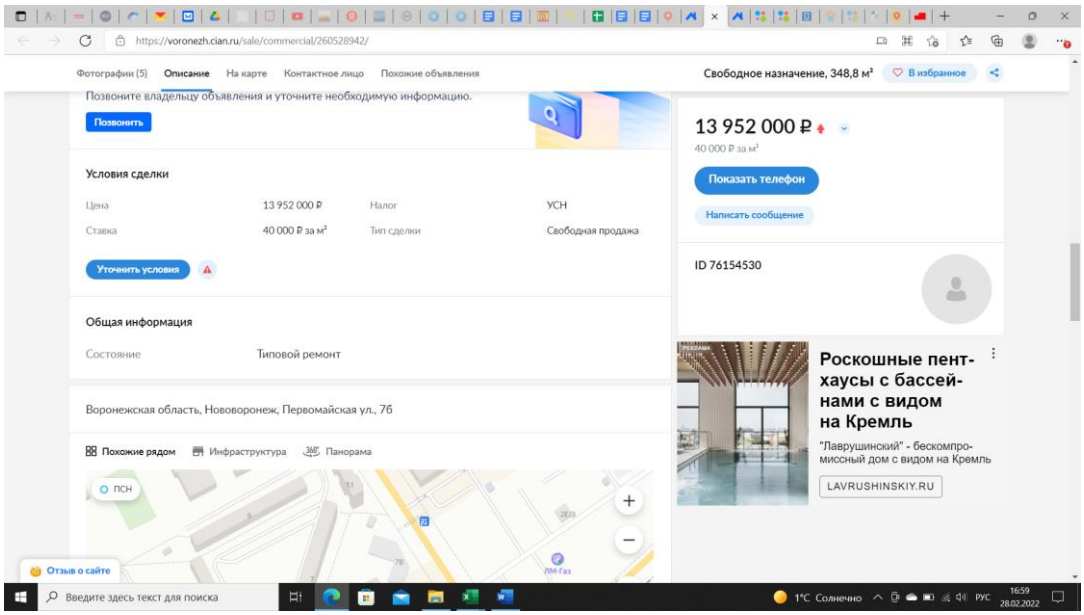

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3777_m_2346540730
7 500 000 ₽
19 857 ₽ за м²
Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX
физ. лицо
Компания
На Авито с февраля 2012
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Михаил
№ 2346540730, 674 (+3)
О помещении
Отдельный вход: есть
Отделка: без отделки
Общая площадь: 377.7 м²
Тип сделки: продажа
Этаж: 1
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, ул. 141-й Стрелковой Дивизии, 4
Показать карту
Описание
Продам нежилое помещение 377.7 м.кв. отделка черновая.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Введите здесь текст для поиска
1°C Солнечно
16:40
28.02.2022

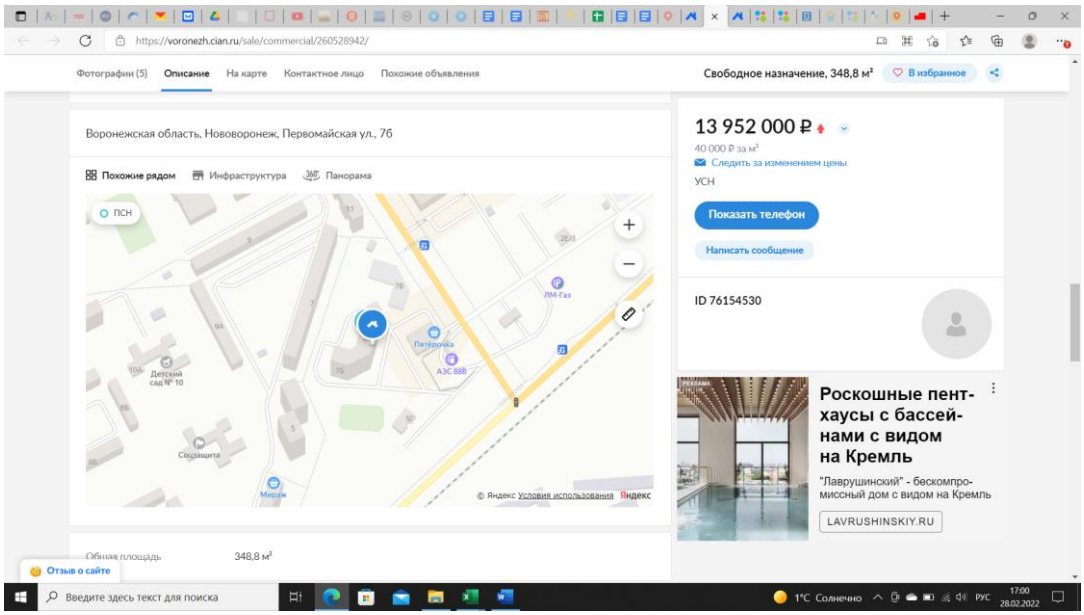

Свободного назначения, 119 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
3 февраля в 20:15
Супер под ОФИС или МАГАЗИН!
4 500 000 ₽
37 815 ₽ за м²
Показать телефон
8 906 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Alexander Chereshnikov
Частное лицо
На Авито с декабря 2018
Подписаться на продавца
№ 2139683992, 929 (+8)


4 500 000 ₽
37 815 ₽ за м²
О помещении
Общая площадь: 119 м²
Показать телефон
8 906 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, Алёновская ул., 46
Показать карту
Alexander Chereshnikov
Частное лицо
На Авито с декабря 2018
Подписаться на продавца
Описание
Помещение 119 кв!
С ремонтом !
Два больших зала по 50 м. Кв.
На первой линии с отличной большой парковкой, в окружении большой микрорайон, жилой массив!
отлично подходит
Для открытия: Магазина, (продажа детской одежды, спортивной одежды, охота рыбалка, и т.д) Кондитерская, Химчистка.
Аптеки,
Частного детского сада! Салона красоты, СПА салона, и много Другого !)
Так как дом расположен в отличном, проходимом месте !
Спешите купить и открыть успешный бизнес
№ 2139683992, 929 (+8)

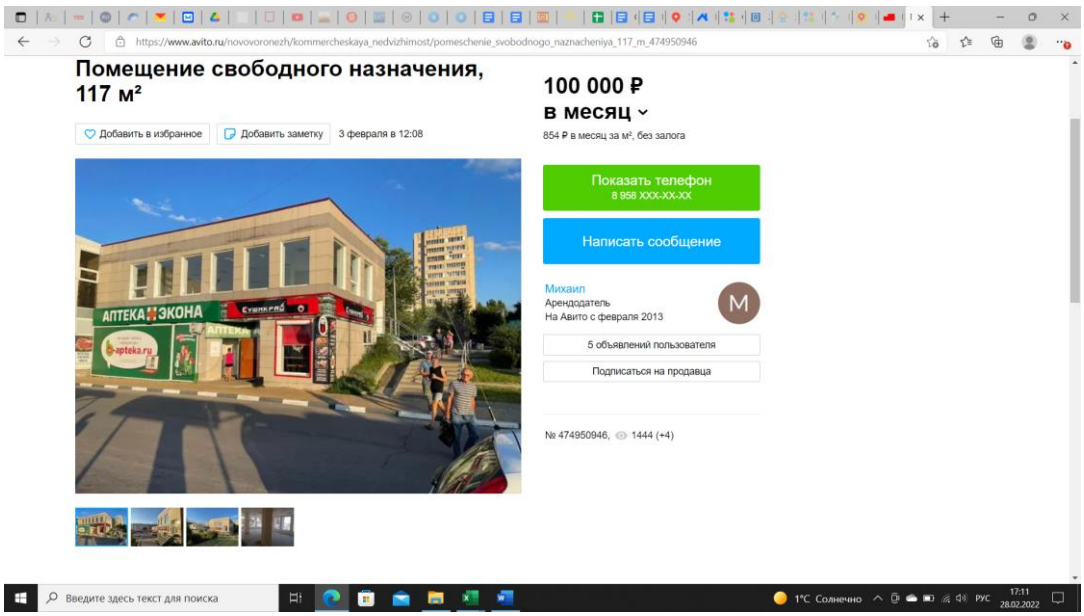

15 фев, 15:29
30 просмотров, 1 за сегодня
Свободное назначение, 348,8 м²
Воронежская область, Нововоронеж, Первомайская ул., 76
На карте
В избранное
13 952 000 ₽
40 000 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 76154530
5 фото
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
348,8 м²
1 из 17
Этаж
Свободно
Помещение

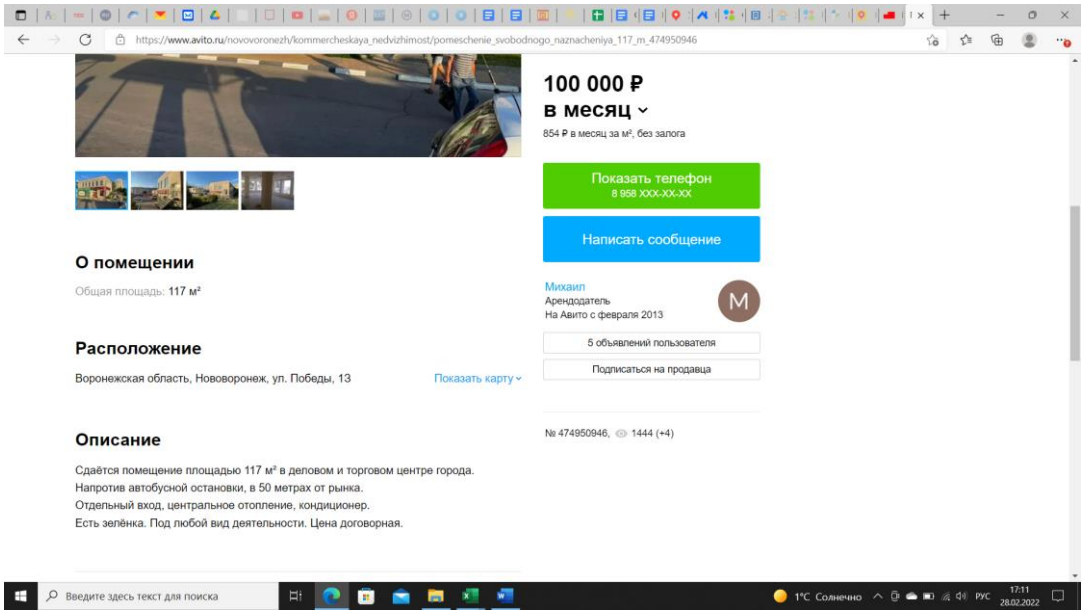


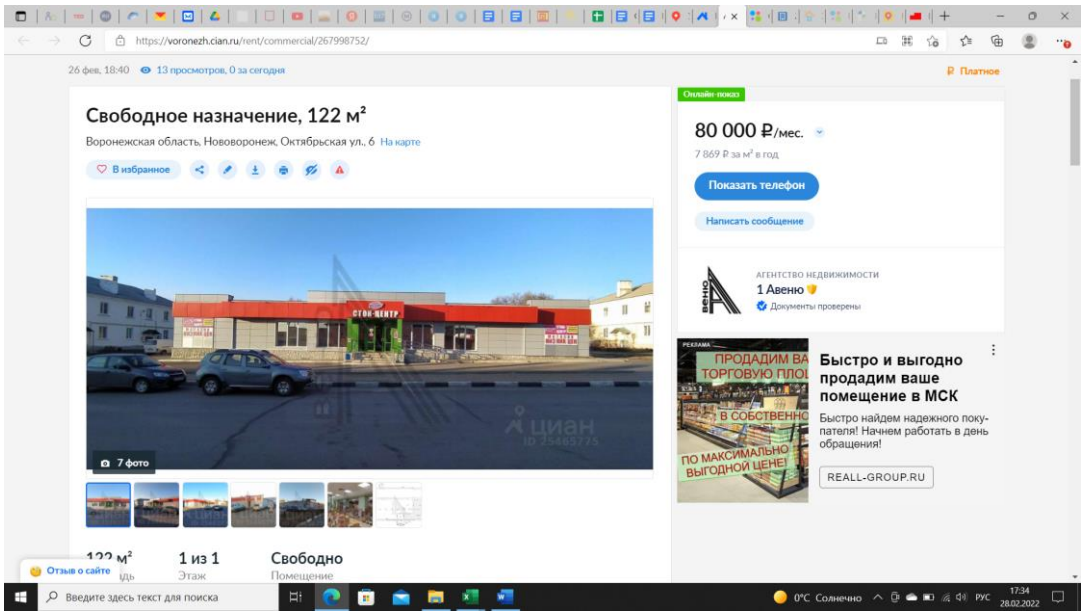


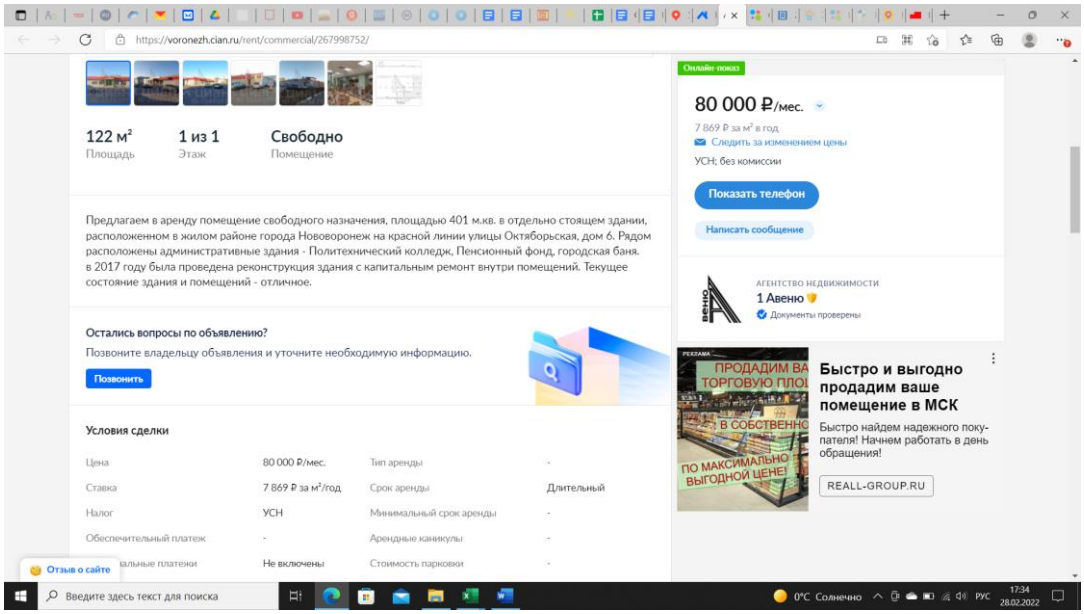


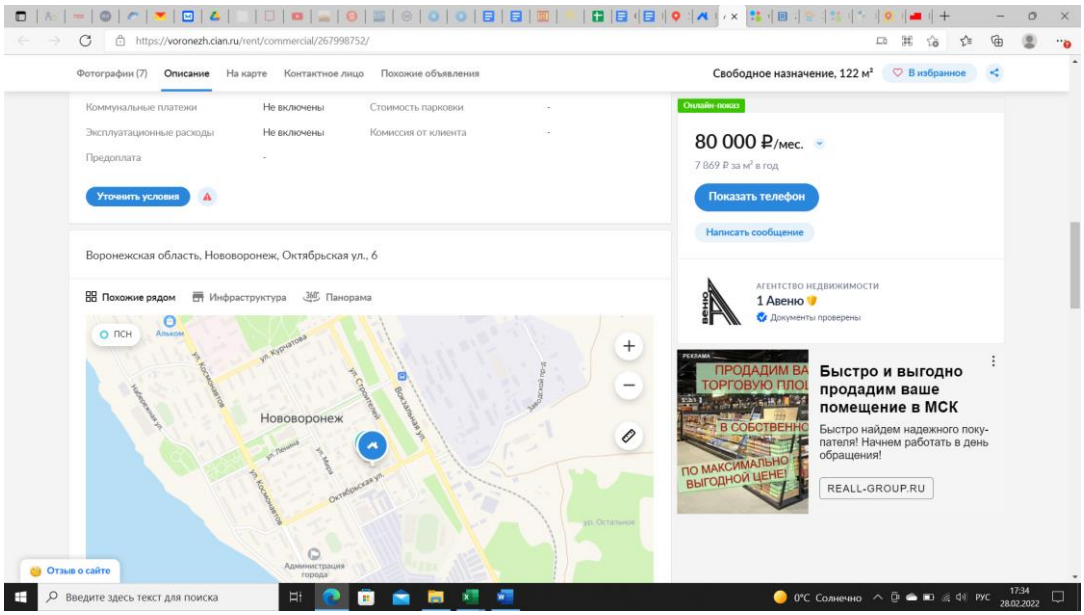
Аналоги для доходного подхода

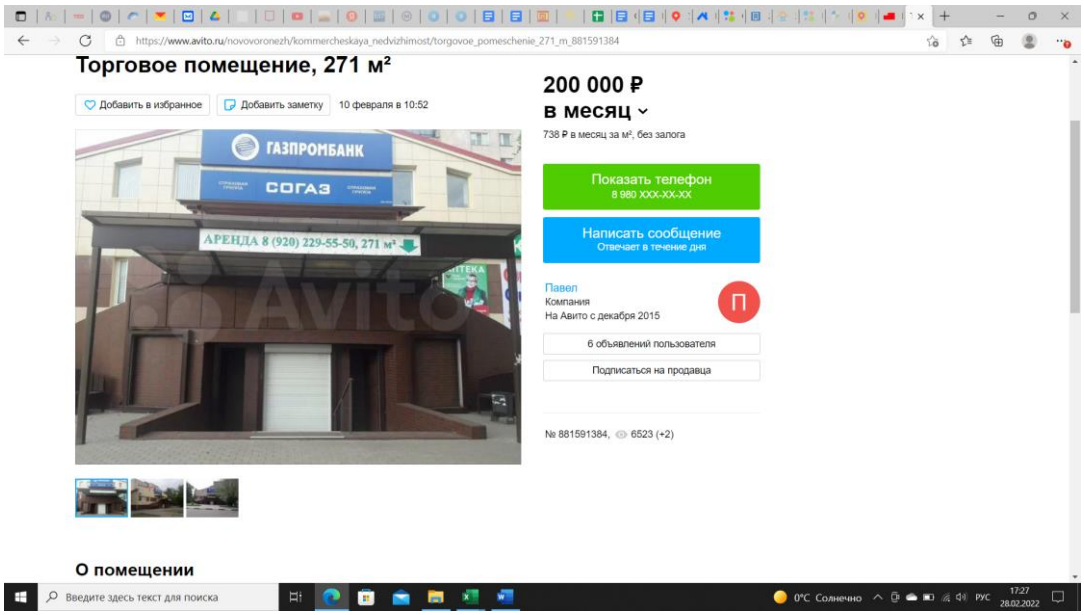

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_474950946
Помещение свободного назначения, 117 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
3 февраля в 12:08
100 000 ₽
в месяц
854 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Михаил
Арендодатель
На Авито с февраля 2013
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 474950946, 1444 (+4)
Введите здесь текст для поиска
1°C Солнечно
17:11
28.02.2022

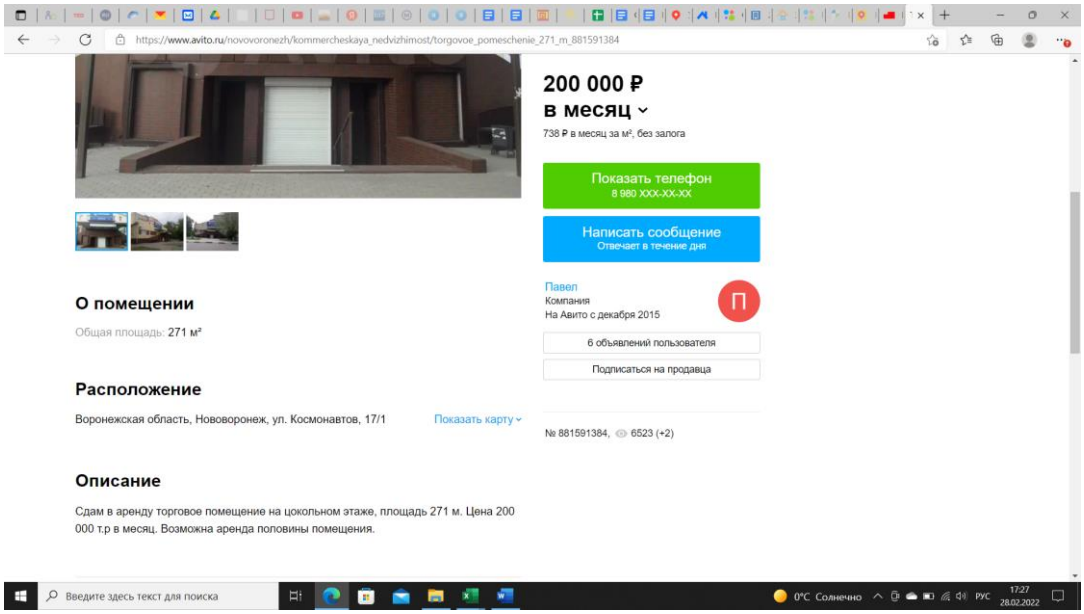

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_117_m_474950946
100 000 ₽
в месяц
854 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Михаил
Арендодатель
На Авито с февраля 2013
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 474950946, 1444 (+4)
О помещении
Общая площадь: 117 м²
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 13
Показать карту
Описание
Сдаётся помещение площадью 117 м² в деловом и торговом центре города.
Напротив автобусной остановки, в 50 метрах от рынка.
Отдельный вход, центральное отопление, кондиционер.
Есть зелёнка. Под любой вид деятельности. Цена договорная.
Введите здесь текст для поиска
1°C Солнечно
17:11
28.02.2022

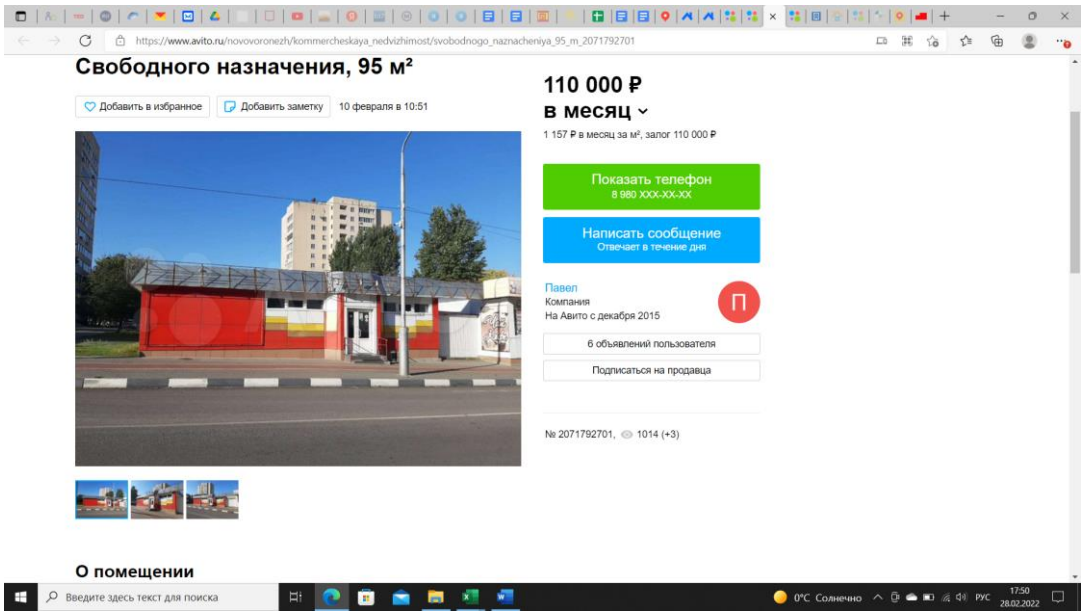

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/
26 фев, 18:40
13 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 122 м²
Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6
На карте
В избранное
Онлайн показ
80 000 ₽/мес.
7 869 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авеню
Документы проверены
7 фото
Быстро и выгодно продадим ваше помещение в МСК
Быстро найдем надежного покупателя! Начнем работать в день обращения!
REALL-GROUP.RU
122 м²
1 из 1
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
17:34
28.02.2022

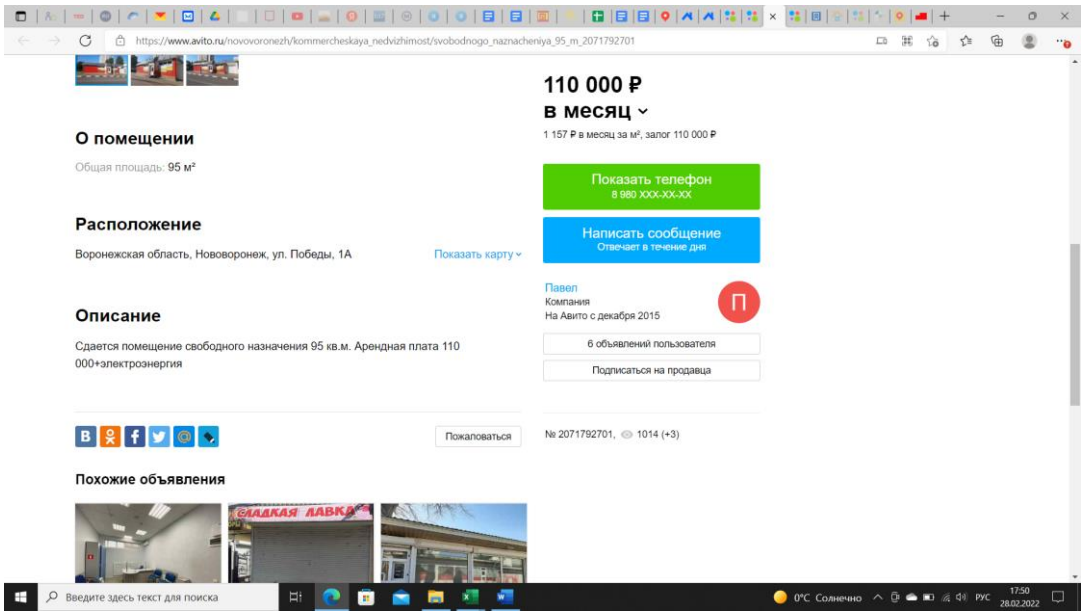

https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/
122 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
Свободно
Помещение
Предлагаем в аренду помещение свободного назначения, площадью 401 м.кв. в отдельно стоящем здании, расположенном в жилом районе города Нововоронеж на красной линии улицы Октябрьская, дом 6. Рядом расположены административные здания - Политехнический колледж, Пенсионный фонд, городская баня. в 2017 году была проведена реконструкция здания с капитальным ремонт внутри помещений. Текущее состояние здания и помещений - отличное.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
80 000 ₽/мес.
Ставка
7 869 ₽ за м²/год
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
Не включены
Тип аренды
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы
Стоимость парковки
Онлайн-показ
80 000 ₽/мес.
7 869 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авеню
Документы проверены
Быстро и выгодно продадим ваше помещение в МСК
Быстро найдем надежного покупателя! Начнем работать в день обращения!
REALL-GROUP.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
17:34
28.02.2022


https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/267998752/
Фотографии (7)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 122 м²
В избранное
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
Стоимость парковки
Комиссия от клиента
Уточнить условия
Воронежская область, Нововоронеж, Октябрьская ул., 6
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Нововоронеж
Администрация города
Онлайн-показ
80 000 ₽/мес.
7 869 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
1 Авеню
Документы проверены
Быстро и выгодно продадим ваше помещение в МСК
Быстро найдем надежного покупателя! Начнем работать в день обращения!
REALL-GROUP.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
17:34
28.02.2022

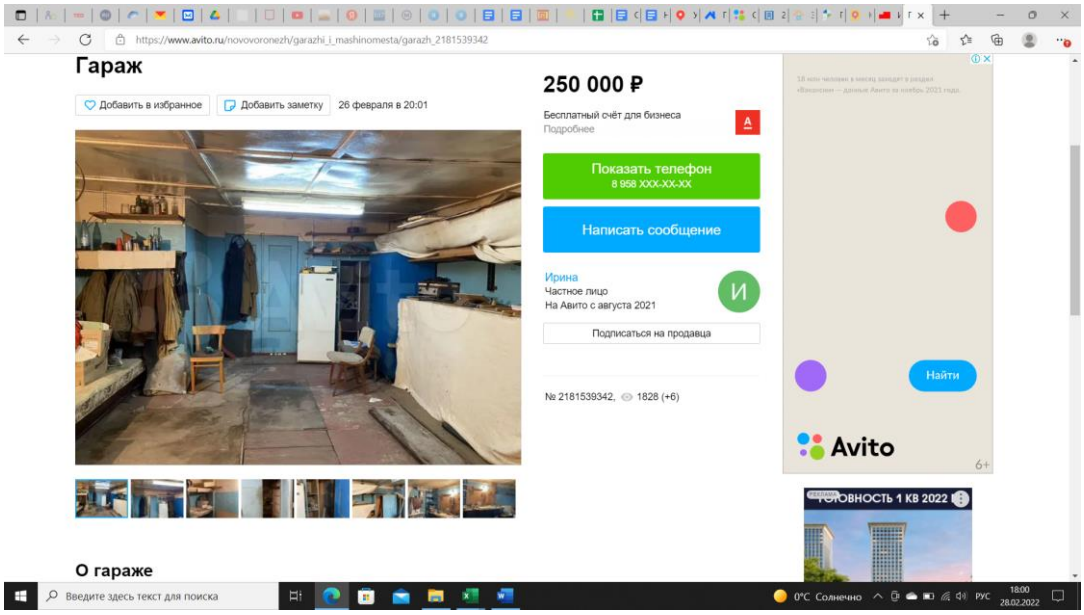

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384
Торговое помещение, 271 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
10 февраля в 10:52
ГАЗПРОМБАНК
СОГАЗ
АРЕНДА 8 (920) 229-55-50, 271 м²
200 000 ₽
в месяц
738 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 980 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Павел
Компания
На Авито с декабря 2015
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 881591384, 6523 (+2)
О помещении
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
17:27
28.02.2022

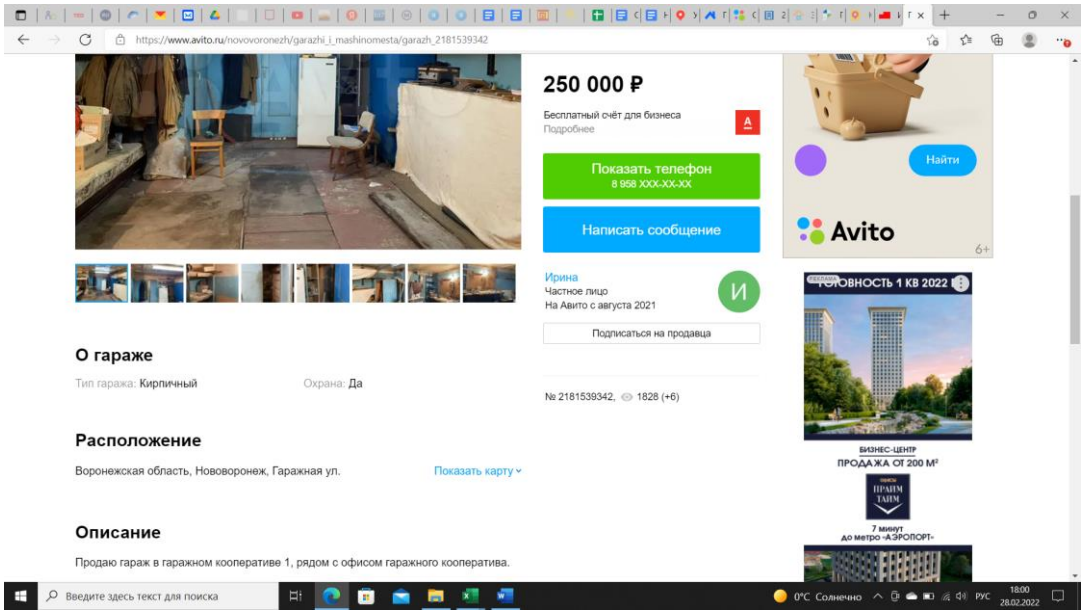

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_271_m_881591384
200 000 ₽
в месяц
738 ₽ в месяц за м², без залога
Показать телефон
8 980 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Павел
Компания
На Авито с декабря 2015
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
О помещении
Общая площадь: 271 м²
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, ул. Космонавтов, 17/1
Показать карту
№ 881591384, 6523 (+2)
Описание
Сдам в аренду торговое помещение на цокольном этаже, площадь 271 м. Цена 200 000 т.р в месяц. Возможна аренда половины помещения.

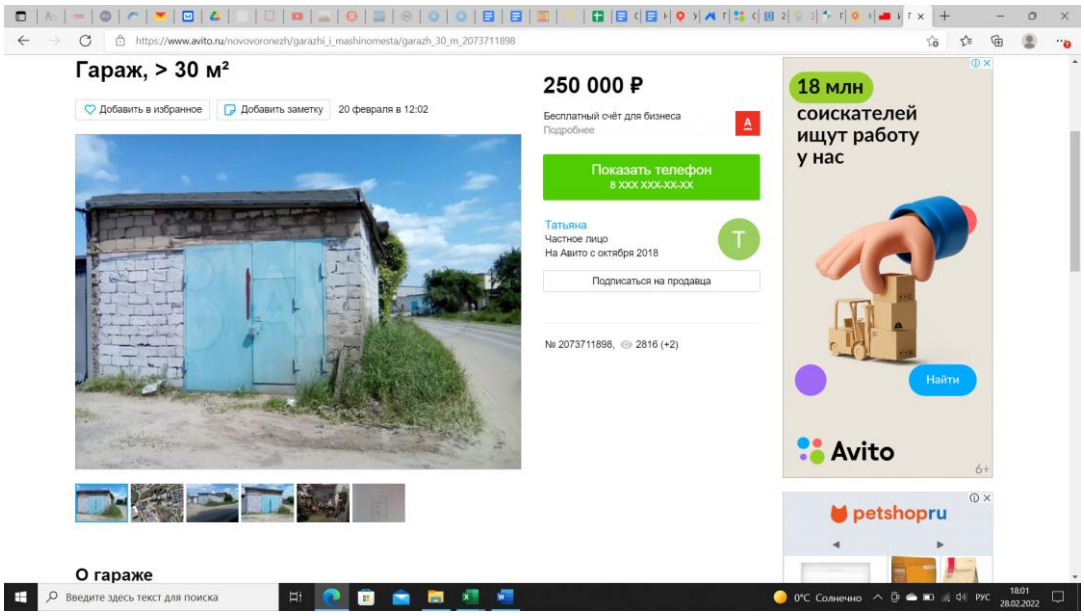

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_2071792701
Свободного назначения, 95 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
10 февраля в 10:51
110 000 ₽
в месяц
1 157 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽
Показать телефон
8 980 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Павел
Компания
На Авито с декабря 2015
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 2071792701, 1014 (+3)
О помещении

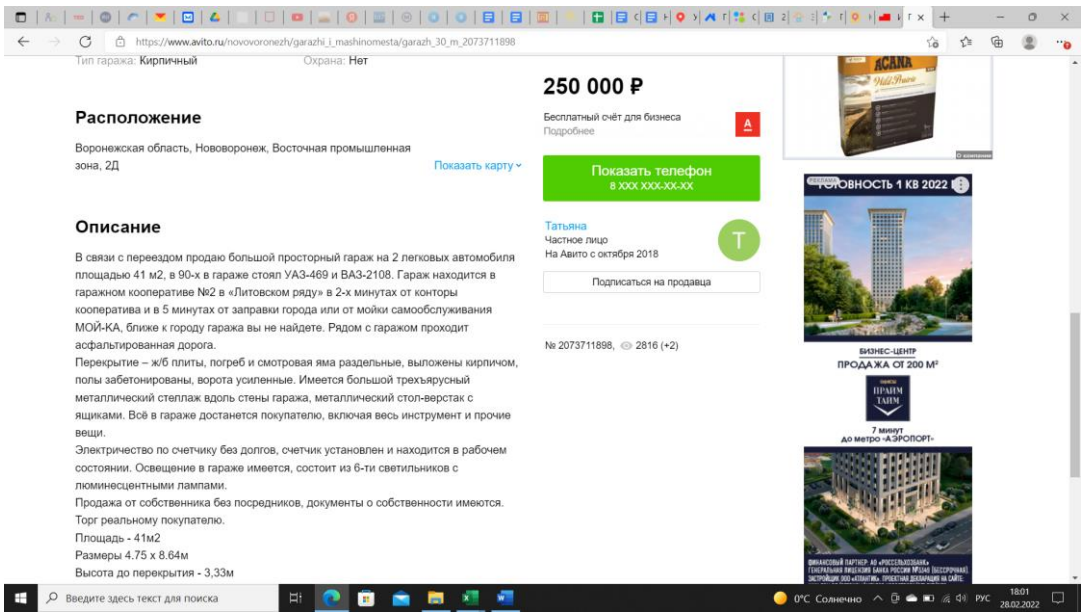

https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95_m_2071792701
110 000 ₽
в месяц
1 157 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽
Показать телефон
8 980 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Павел
Компания
На Авито с декабря 2015
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
О помещении
Общая площадь: 95 м²
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, ул. Победы, 1А
Показать карту
Описание
Сдается помещение свободного назначения 95 кв.м. Арендная плата 110 000+электроэнергия
Пожаловаться
№ 2071792701, 1014 (+3)
Похожие объявления
СЛАДКАЯ ЛАВКА

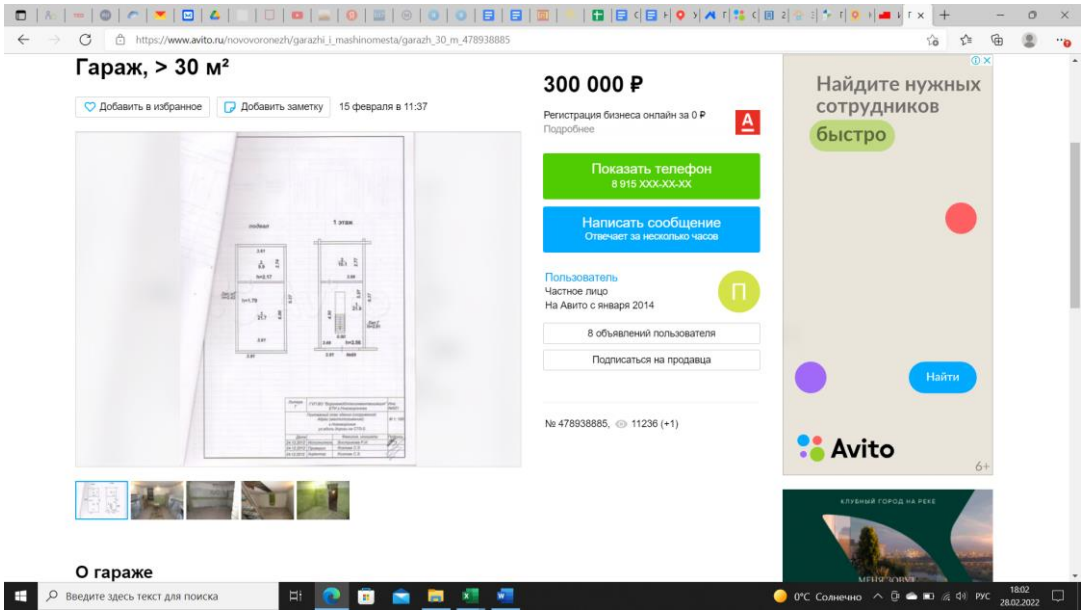
Гараж

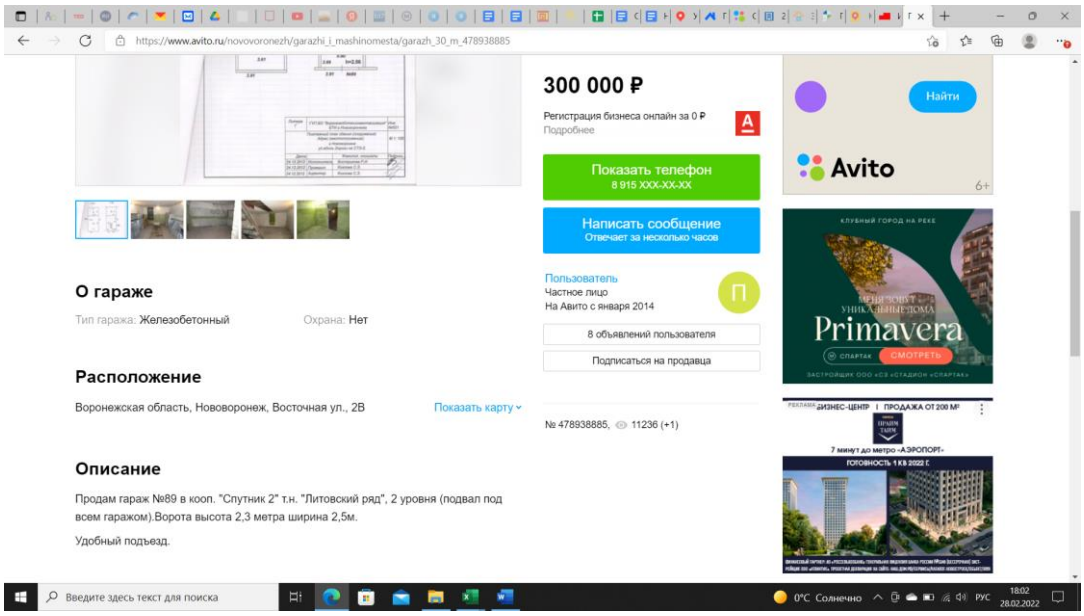

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2181539342
Гараж
Добавить в избранное
Добавить заметку
26 февраля в 20:01
250 000 ₽
Бесплатный счёт для бизнеса
Подробнее
Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Ирина
Частное лицо
На Авито с августа 2021
Подписаться на продавца
№ 2181539342, 1828 (+6)
Найти
Avito
6+
О гараже
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
18:00
28.02.2022


https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2181539342
250 000 ₽
Бесплатный счёт для бизнеса
Подробнее
Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Ирина
Частное лицо
На Авито с августа 2021
Подписаться на продавца
№ 2181539342, 1828 (+6)
Найти
Avito
6+
О гараже
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Да
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, Гаражная ул.
Показать карту
Описание
Продаю гараж в гаражном кооперативе 1, рядом с офисом гаражного кооператива.
БИЗНЕС-ЦЕНТР
ПРОДАЖА ОТ 200 М²
7 минут
до метро «АЭРОПОРТ»
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
18:00
28.02.2022

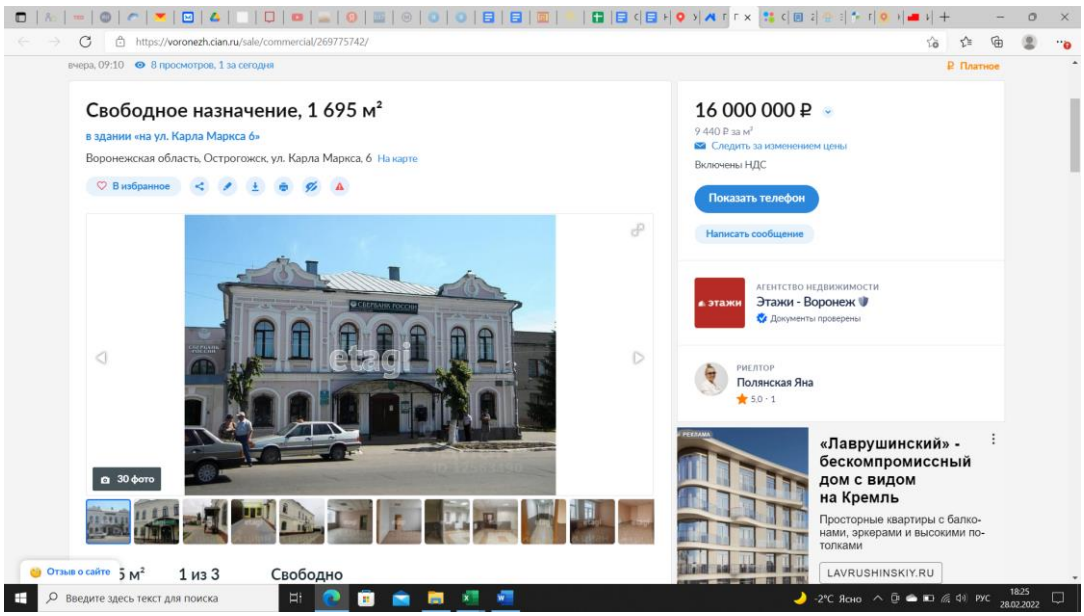

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2073711898
Гараж, > 30 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
20 февраля в 12:02
250 000 ₽
Бесплатный счёт для бизнеса
Подробнее
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Подписаться на продавца
№ 2073711898, 2816 (+2)
18 млн
соискателей
ищут работу
у нас
Найти
Avito
6+
petshopru
О гараже
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
18:01
28.02.2022

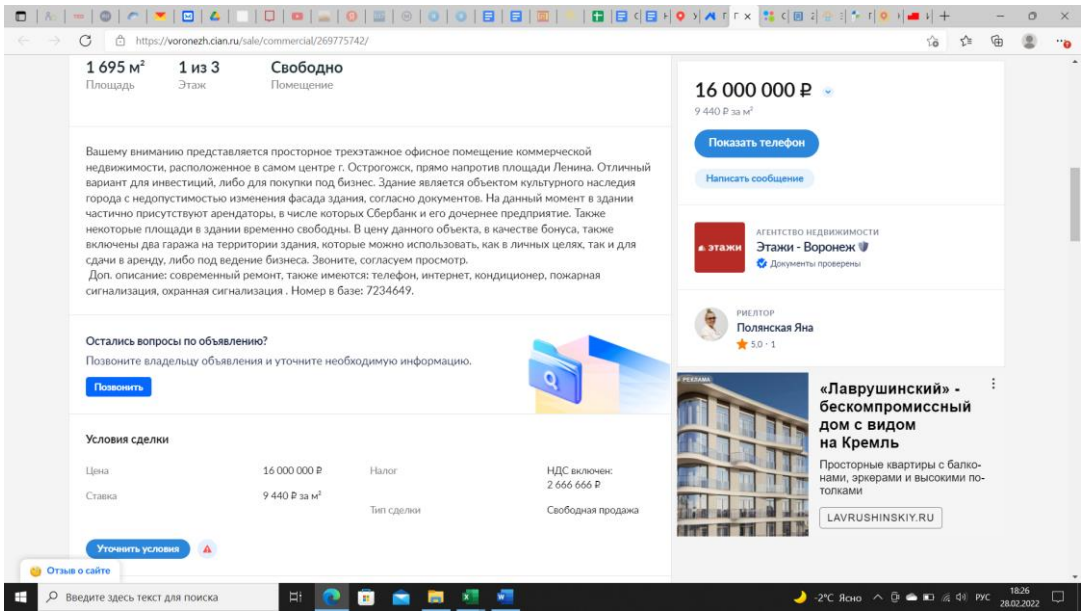

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_2073711898
Тип гаража: Кирпичный
Охрана: Нет
250 000 ₽
Бесплатный счёт для бизнеса
Подробнее
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2018
Подписаться на продавца
№ 2073711898, 2816 (+2)
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, Восточная промышленная зона, 2Д
Показать карту
Описание
В связи с переездом продаю большой просторный гараж на 2 легковых автомобиля площадью 41 м2, в 90-х в гараже стоял УАЗ-469 и ВАЗ-2108. Гараж находится в гаражном кооперативе №2 в «Литовском ряду» в 2-х минутах от конторы кооператива и в 5 минутах от заправки города или от мойки самообслуживания МОЙ-КА, ближе к городу гаража вы не найдете. Рядом с гаражом проходит асфальтированная дорога.
Перекрытие – ж/б плиты, погреб и смотровая яма раздельные, выложены кирпичом, полы забетонированы, ворота усиленные. Имеется большой трехъярусный металлический стеллаж вдоль стены гаража, металлический стол-верстак с ящиками. Всё в гараже достанется покупателю, включая весь инструмент и прочие вещи.
Электричество по счетчику без долгов, счетчик установлен и находится в рабочем состоянии. Освещение в гараже имеется, состоит из 6-ти светильников с люминесцентными лампами.
Продажа от собственника без посредников, документы о собственности имеются.
Торг реальному покупателю.
Площадь - 41м2
Размеры 4.75 х 8.64м
Высота до перекрытия - 3,33м
ГОТОВНОСТЬ 1 КВ 2022
БИЗНЕС-ЦЕНТР
ПРОДАЖА ОТ 200 М²
7 минут
до метро «АЭРОПОРТ»
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
РУС
18:01
28.02.2022

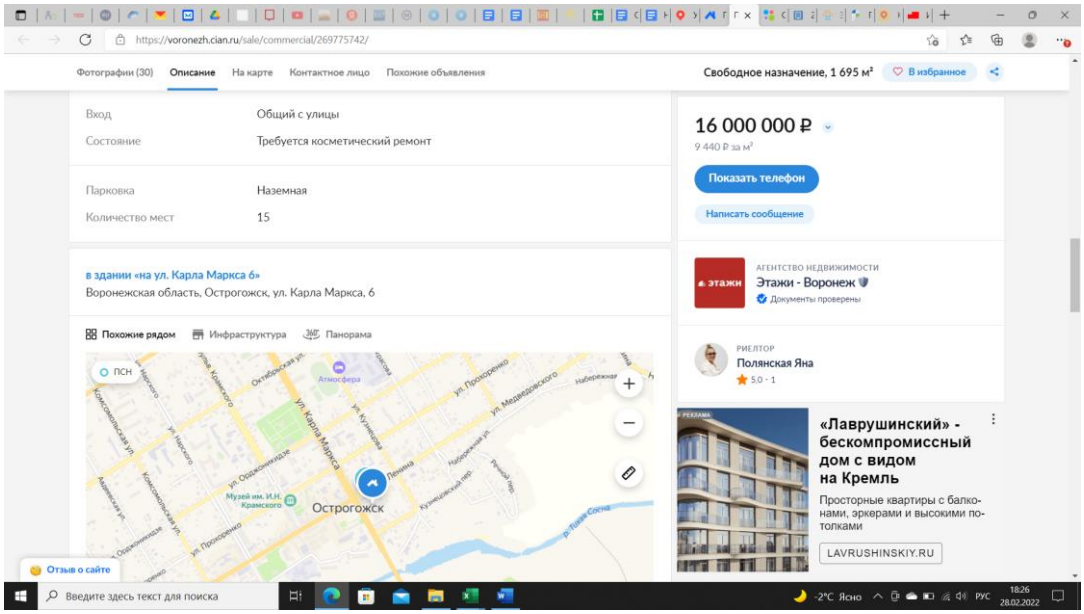

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885
Гараж, > 30 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
15 февраля в 11:37
300 000 ₽
Регистрация бизнеса онлайн за 0 ₽
Подробнее
Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2014
8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 478938885, 11236 (+1)
Найдите нужных сотрудников
быстро
Найти
Avito
6+
О гараже
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
РУС
18:02
28.02.2022

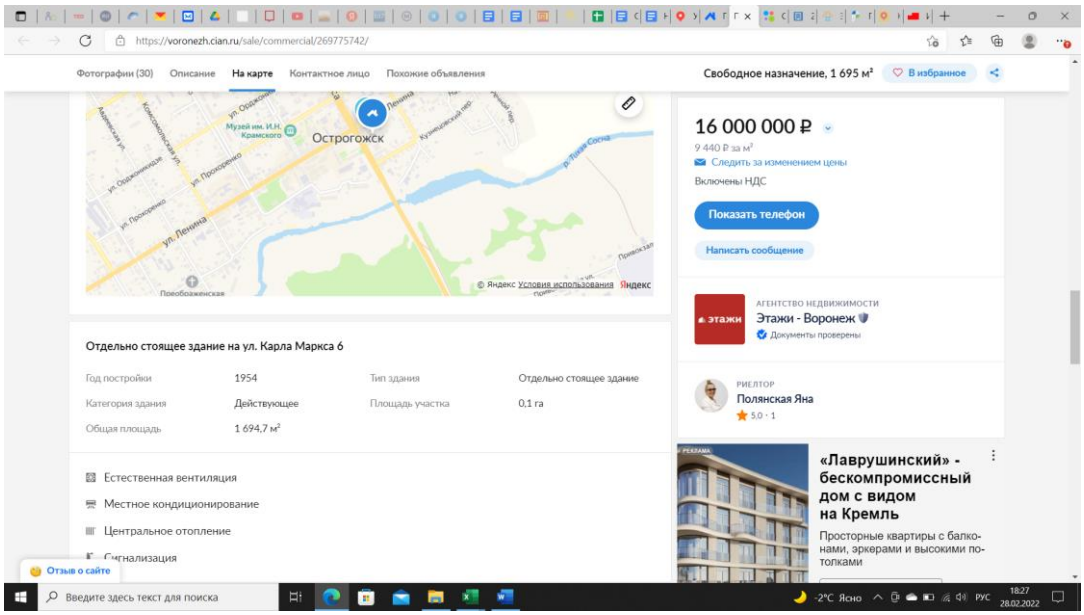

https://www.avito.ru/novovoronezh/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_478938885
300 000 ₽
Регистрация бизнеса онлайн за 0 ₽
Подробнее
Показать телефон
8 915 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2014
8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 478938885, 11236 (+1)
Найти
Avito
6+
Primavera
О гараже
Тип гаража: Железобетонный
Охрана: Нет
Расположение
Воронежская область, Нововоронеж, Восточная ул., 2В
Показать карту
Описание
Продам гараж №89 в кооп. "Спутник 2" т.н. "Литовский ряд", 2 уровня (подвал под всем гаражом).Ворота высота 2,3 метра ширина 2,5м.
Удобный подъезд.
7 минут до метро «АЭРОПОРТ»
ГОТОВНОСТЬ 1 КВ 2022 Г.
Введите здесь текст для поиска
0°C Солнечно
РУС
18:02
28.02.2022

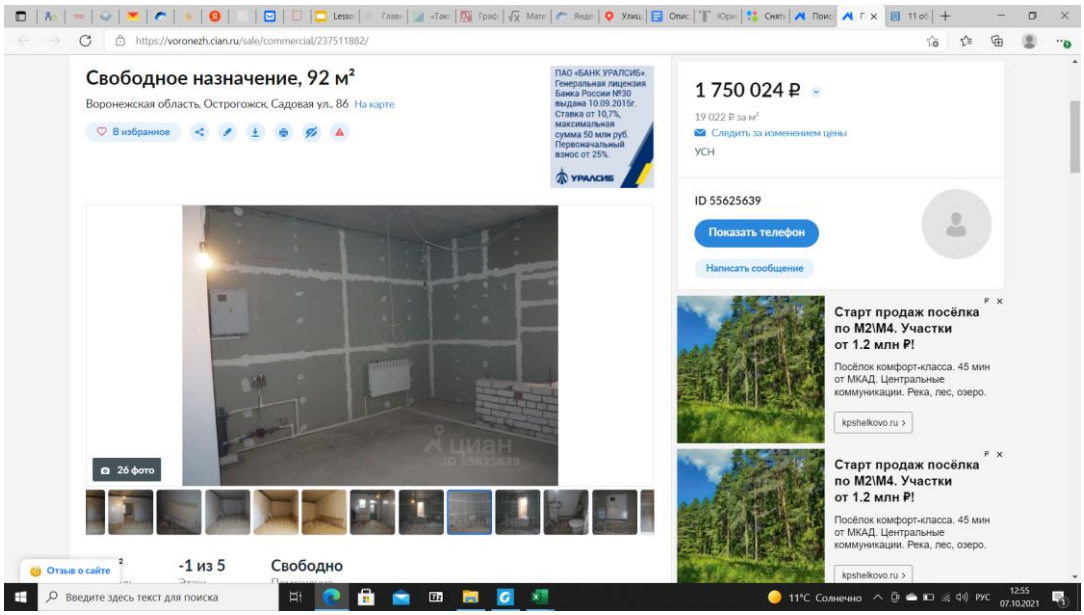
Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1
Аналоги для сравнительного подхода

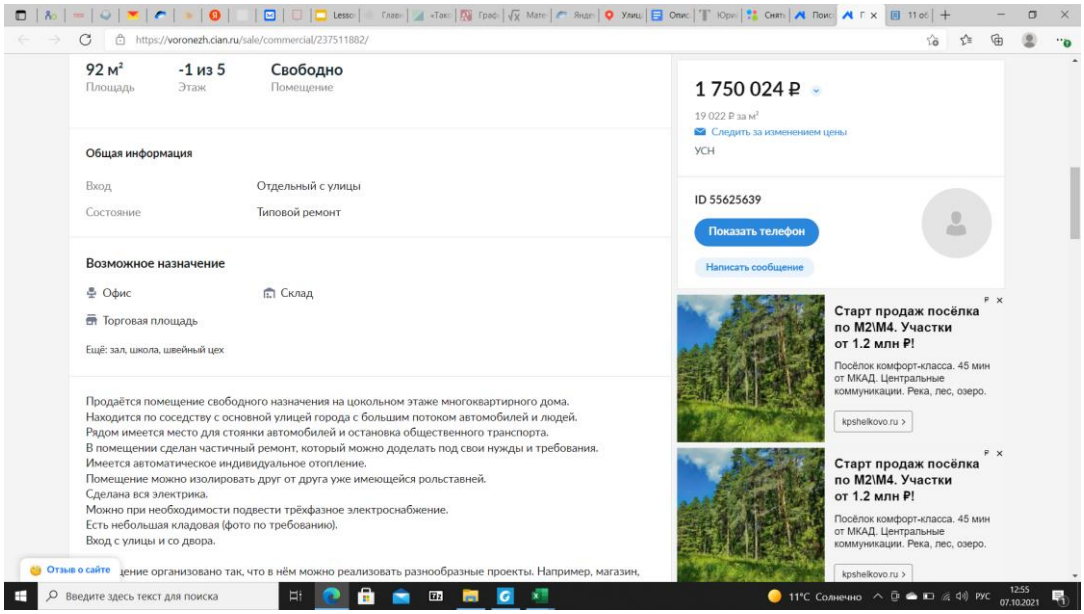


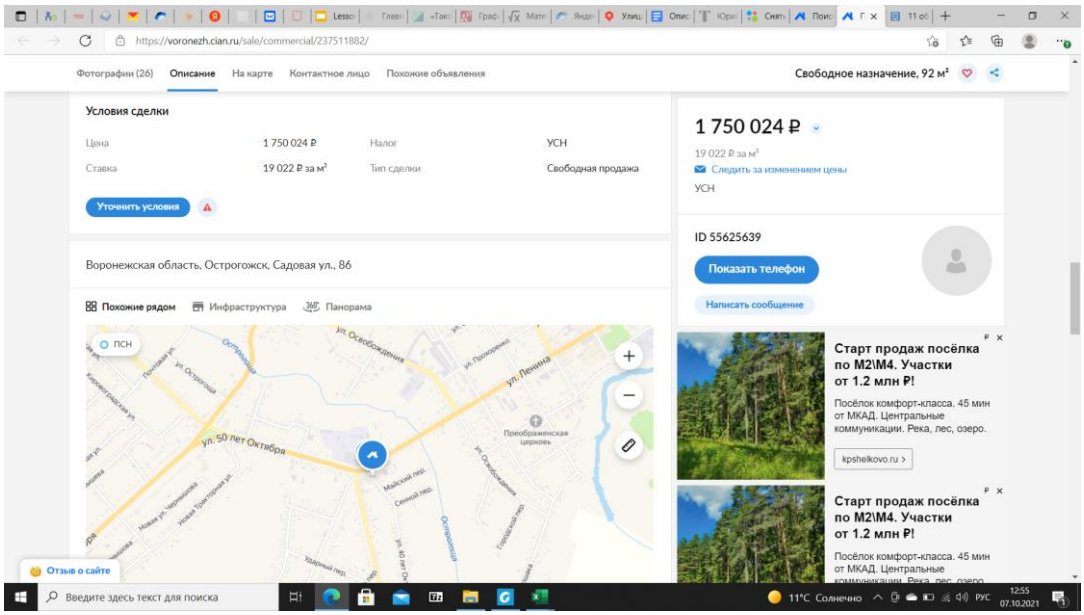


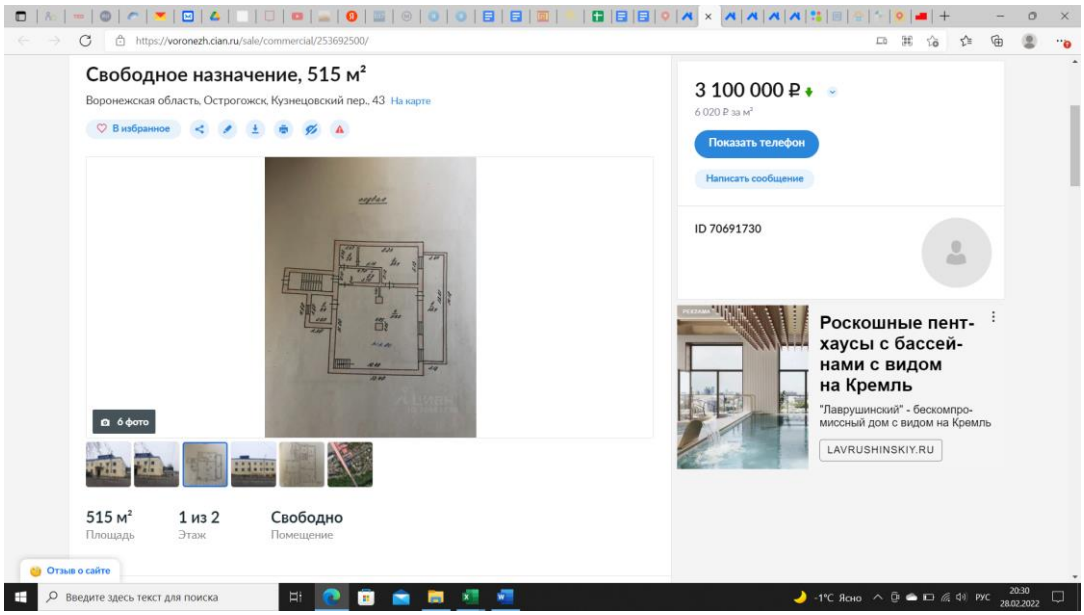

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/269775742/
Фотографии (30) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 1 695 м²
В избранное
Вход Общий с улицы
Состояние Требуется косметический ремонт
Парковка Наземная
Количество мест 15
16 000 000 ₽
9 440 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
в здании «на ул. Карла Маркса 6»
Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 6
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
Острогожск
Этажи - Воронеж
Документы проверены
РИЕЛТОР
Полянская Яна
5.0 · 1
«Лаврушинский» - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
Просторные квартиры с балконами, эркерами и высокими потолками
LAVRUSHINSKIY.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
18:26
28.02.2022

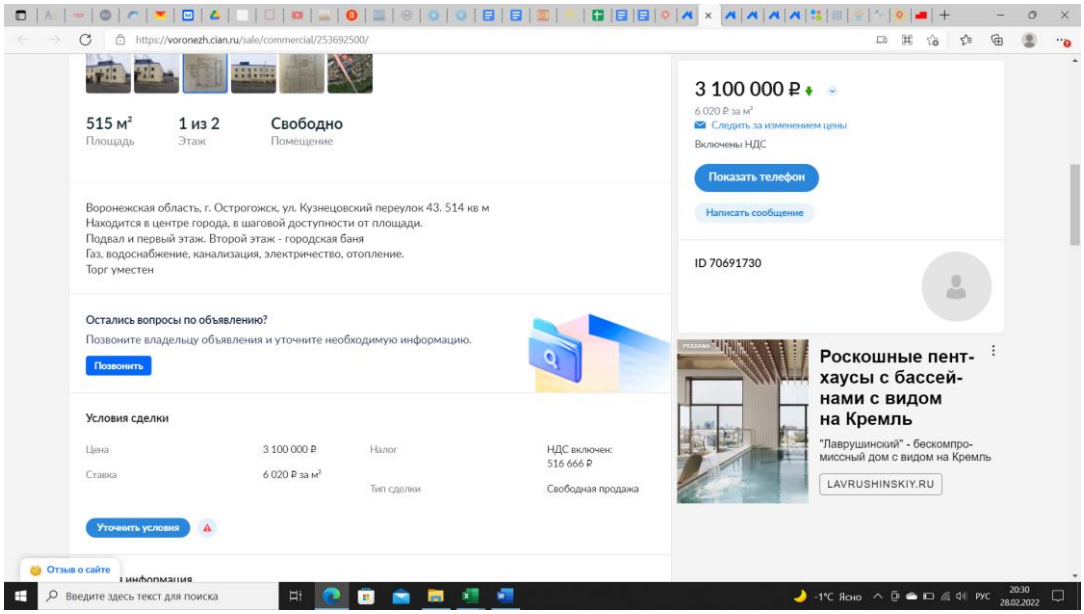

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/269775742/
Фотографии (30) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 1 695 м²
В избранное
Острогожск
ул. Ленина
© Яндекс Условия использования
16 000 000 ₽
9 440 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
Этажи - Воронеж
Документы проверены
РИЕЛТОР
Полянская Яна
5.0 · 1
Отдельно стоящее здание на ул. Карла Маркса 6
Год постройки 1954
Тип здания Отдельно стоящее здание
Категория здания Действующее
Площадь участка 0,1 га
Общая площадь 1 694,7 м²
Естественная вентиляция
Местное кондиционирование
Центральное отопление
Сигнализация
«Лаврушинский» - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
Просторные квартиры с балконами, эркерами и высокими потолками
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
18:27
28.02.2022

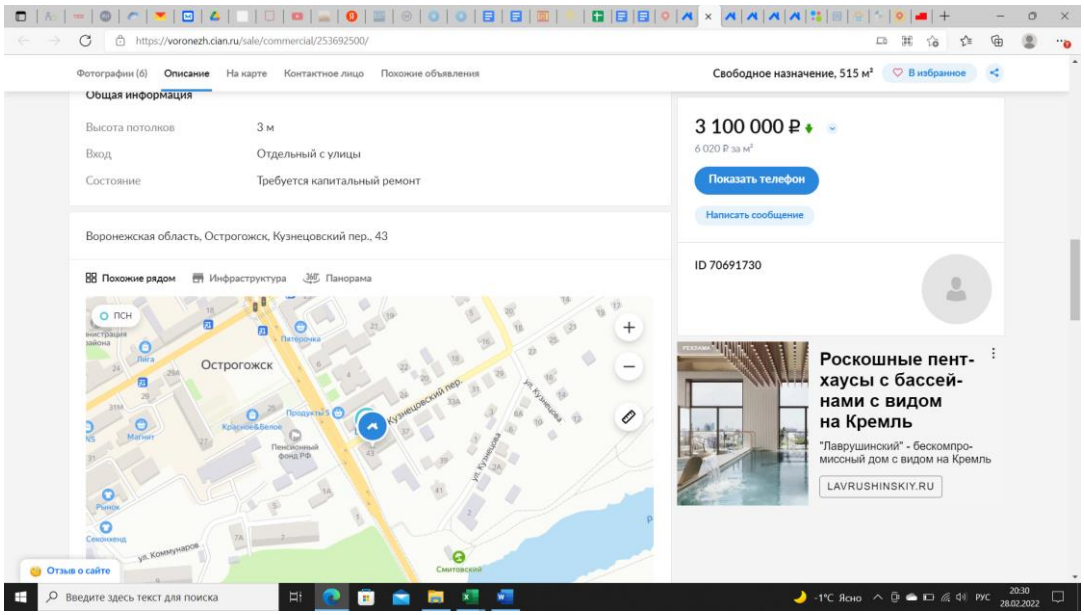

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/
Свободное назначение, 92 м²
Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86 На карте
В избранное
ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Генеральная лицензия Банка России №30 выдана 10.09.2015г. Ставка от 10,7%, максимальная сумма 50 млн руб. Первоначальный взнос от 25%.
УРАЛСИБ
1 750 024 ₽
19 022 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
ID 55625639
Показать телефон
Написать сообщение
26 фото
-1 из 5
Свободно
Старт продаж посёлка по М2\М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
kpshelkovo.ru
Старт продаж посёлка по М2\М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
kpshelkovo.ru
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
11°C Солнечно
РУС
12:55
07.10.2021

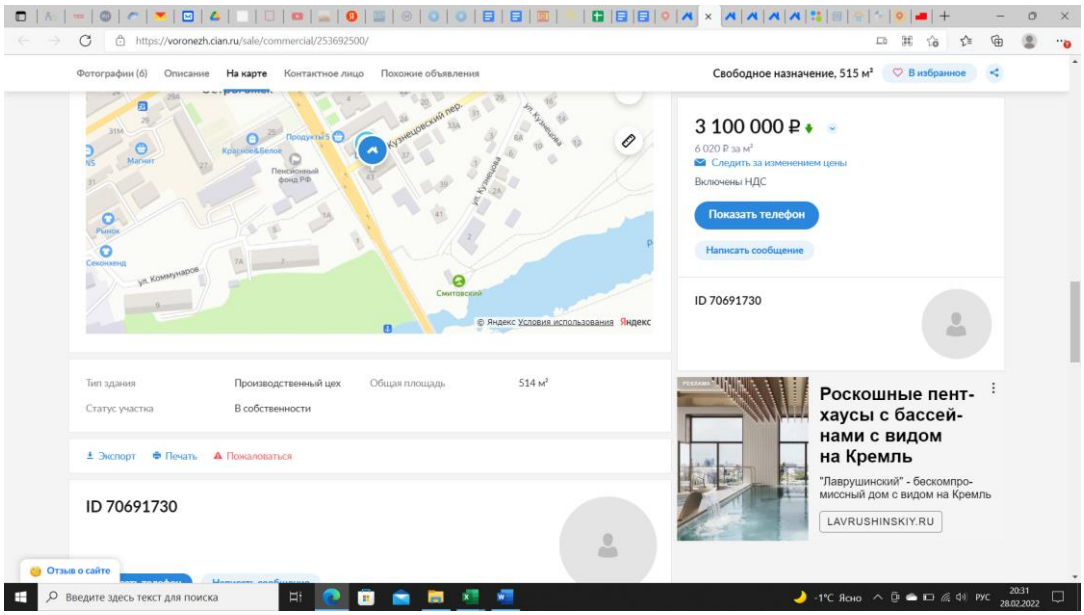

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/
92 м²
Площадь
-1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Общая информация
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Возможное назначение
Офис
Склад
Торговая площадь
Ещё: зал, школа, швейный цех
Продаётся помещение свободного назначения на цокольном этаже многоквартирного дома.
Находится по соседству с основной улицей города с большим потоком автомобилей и людей.
Рядом имеется место для стоянки автомобилей и остановка общественного транспорта.
В помещении сделан частичный ремонт, который можно доделать под свои нужды и требования.
Имеется автоматическое индивидуальное отопление.
Помещение можно изолировать друг от друга уже имеющейся рольставней.
Сделана вся электрика.
Можно при необходимости подвести трёхфазное электроснабжение.
Есть небольшая кладовая (фото по требованию).
Вход с улицы и со двора.
1 750 024 ₽
19 022 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
ID 55625639
Показать телефон
Написать сообщение
Старт продаж посёлка по М2\М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
kpshelkovo.ru
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
11°C Солнечно
12:55
07.10.2021

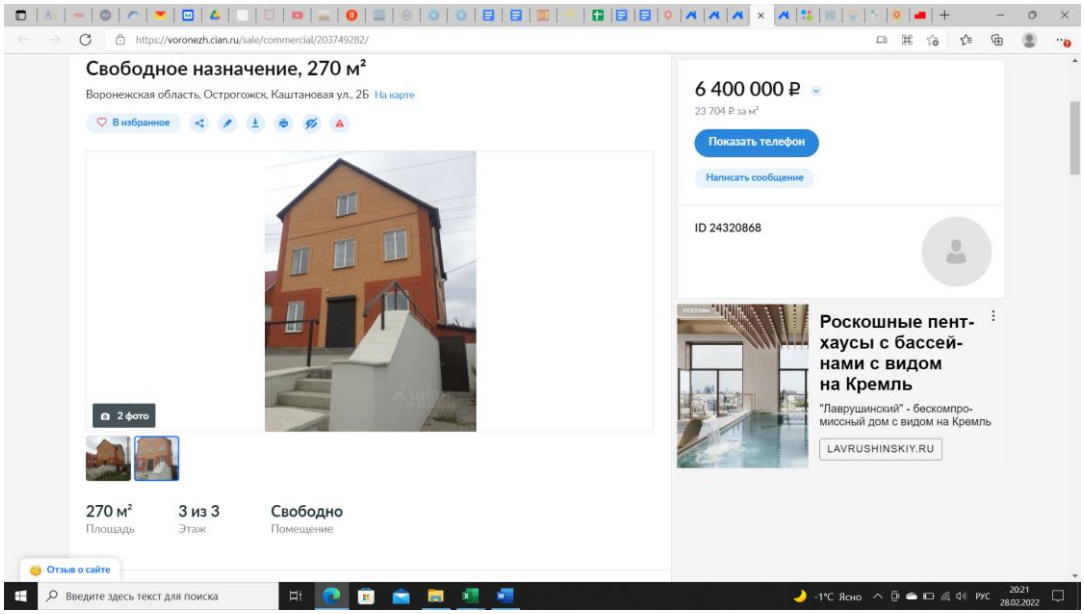

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/237511882/
Фотографии (26)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 92 м²
Условия сделки
Цена
1 750 024 ₽
Налог
УСН
Ставка
19 022 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Воронежская область, Острогожск, Садовая ул., 86
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
ул. Ленина
ул. 50 лет Октября
Преображенская церковь
1 750 024 ₽
19 022 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
ID 55625639
Показать телефон
Написать сообщение
Старт продаж посёлка по М2\М4. Участки от 1.2 млн ₽!
Посёлок комфорт-класса. 45 мин от МКАД. Центральные коммуникации. Река, лес, озеро.
kpshelkovo.ru
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
11°C Солнечно
12:55
07.10.2021

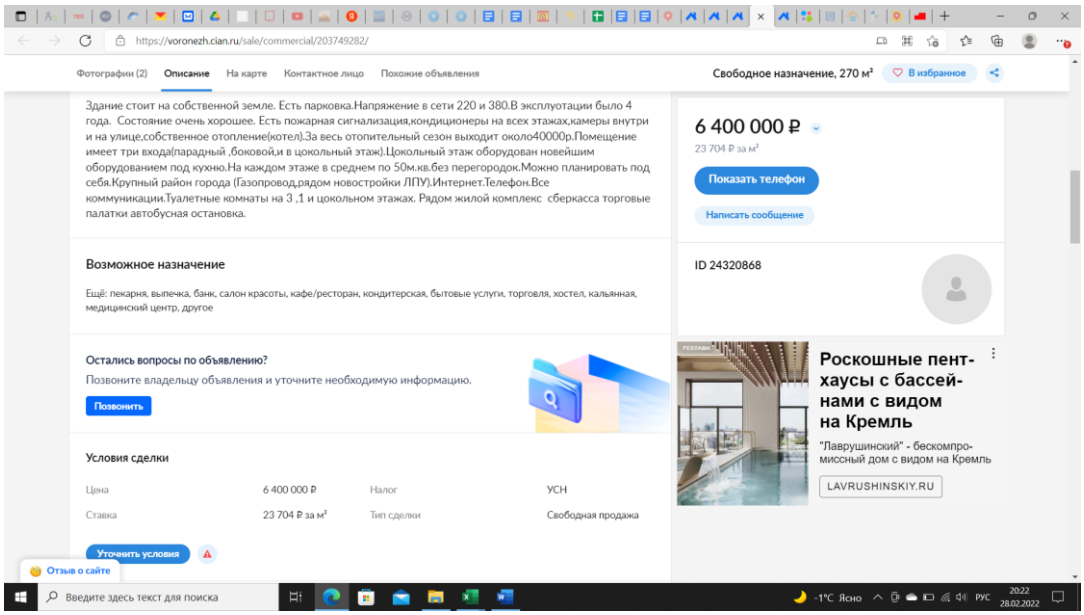

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253692500/
Свободное назначение, 515 м²
Воронежская область, Острогожск, Кузнецовский пер., 43 На карте
В избранное
6 фото
515 м²
Площадь
1 из 2
Этаж
Свободно
Помещение
3 100 000 ₽
6 020 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 70691730
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
20:30
28.02.2022

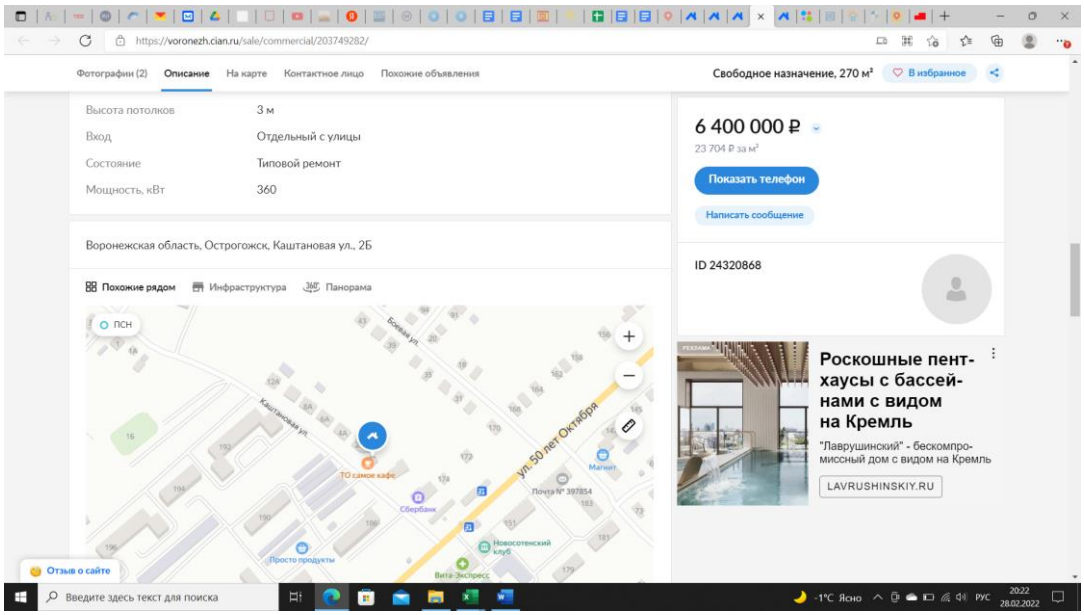

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253692500/
515 м²
Площадь
1 из 2
Этаж
Свободно
Помещение
Воронежская область, г. Острогожск, ул. Кузнецовский переулок 43. 514 кв м
Находится в центре города, в шаговой доступности от площади.
Подвал и первый этаж. Второй этаж - городская баня
Газ, водоснабжение, канализация, электричество, отопление.
Торг уместен
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
3 100 000 ₽
Налог
НДС включен: 516 666 ₽
Ставка
6 020 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Отзыв о сайте
3 100 000 ₽
6 020 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
ID 70691730
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:30
28.02.2022

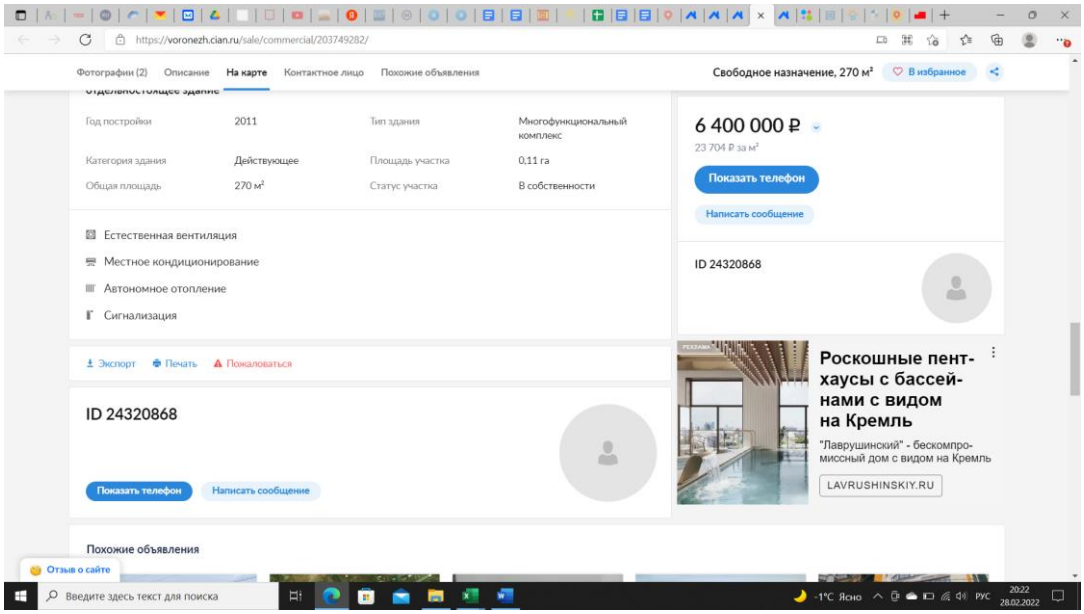

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253692500/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 515 м²
В избранное
Общая информация
Высота потолков
3 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Требуется капитальный ремонт
Воронежская область, Острогожск, Кузнецовский пер., 43
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
Острогожск
Кузнецовский пер.
ул. Кузнецова
ул. Коммунаров
Смитовский
Отзыв о сайте
3 100 000 ₽
6 020 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 70691730
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:30
28.02.2022

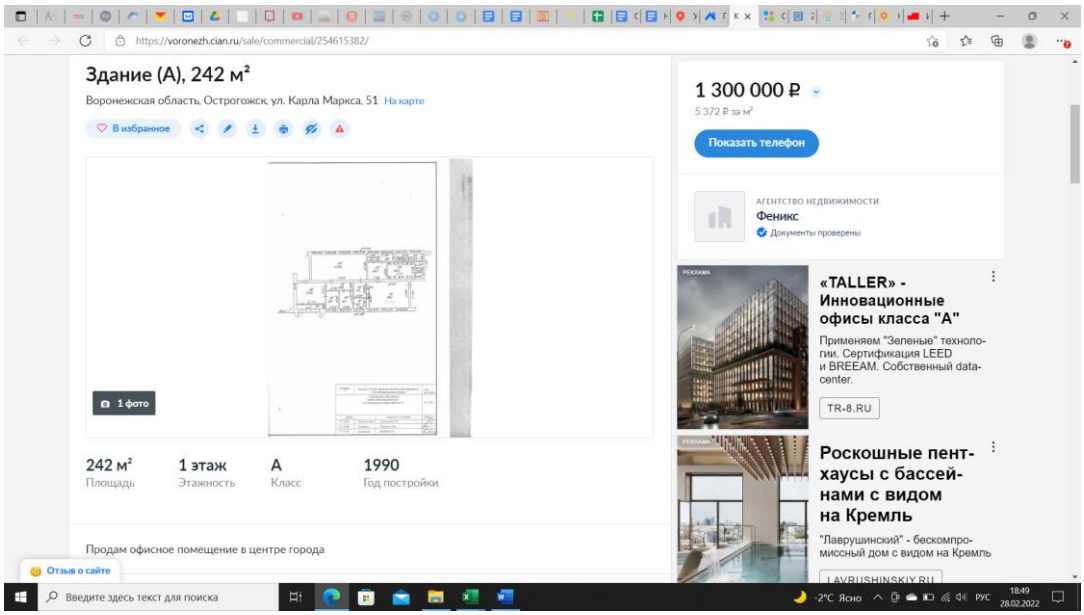

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/253692500/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 515 м²
В избранное
Кузнецовский пер.
ул. Кузнецова
ул. Коммунаров
Смитовский
© Яндекс Условия использования
Тип здания
Производственный цех
Общая площадь
514 м²
Статус участка
В собственности
Экспорт
Печать
Пожаловаться
ID 70691730
Отзыв о сайте
3 100 000 ₽
6 020 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
ID 70691730
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:31
28.02.2022

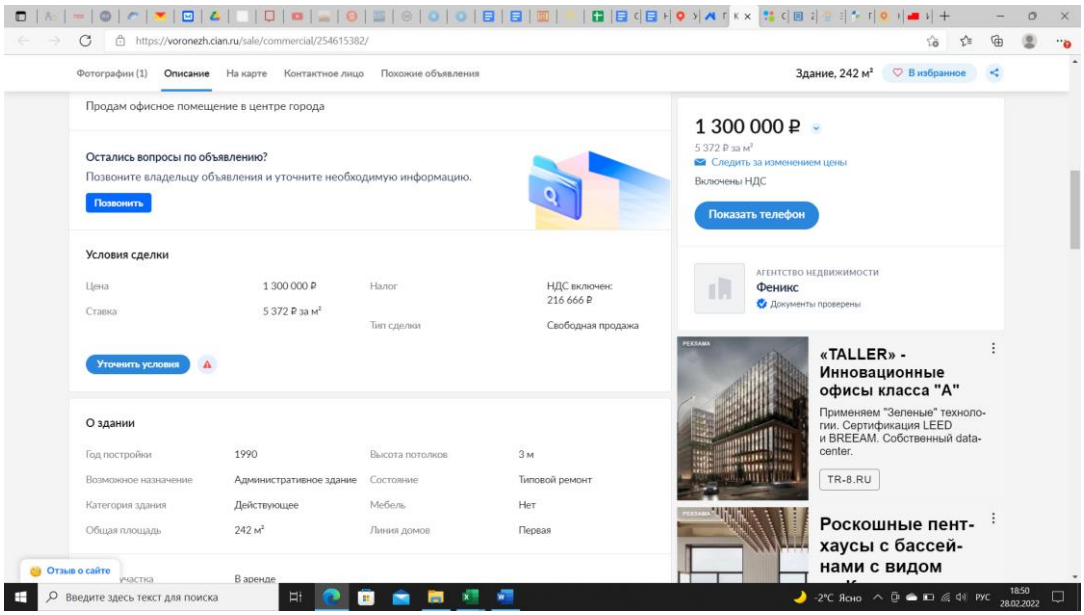

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/203749282/
Свободное назначение, 270 м²
Воронежская область, Острогожск, Каштановая ул., 2Б На карте
В избранное
2 фото
270 м²
Площадь
3 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
6 400 000 ₽
23 704 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 24320868
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:21
28.02.2022

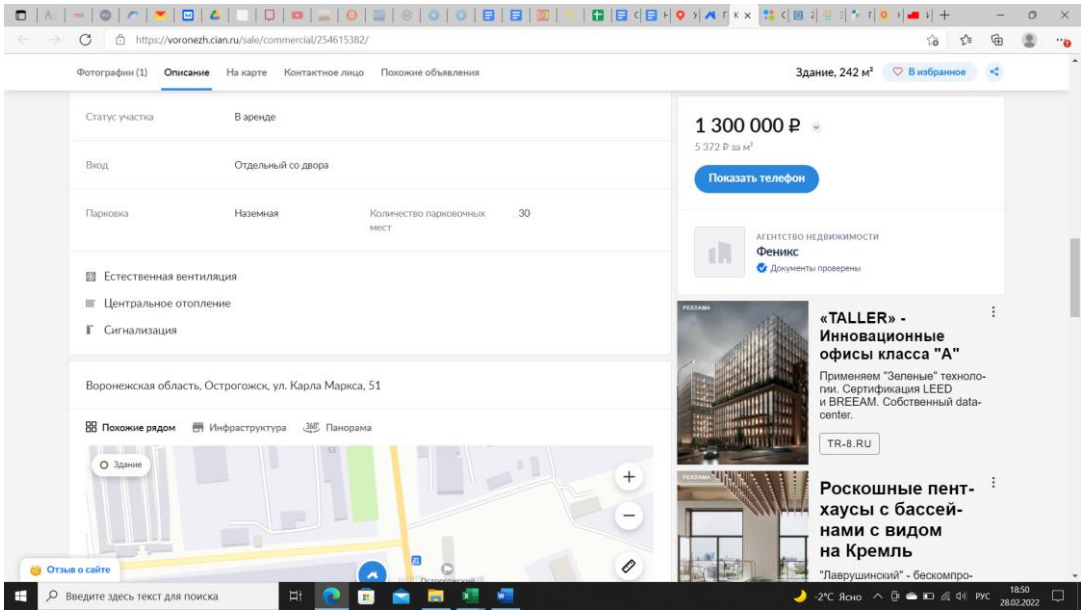

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/203749282/
Фотографии (2)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 270 м²
В избранное
Здание стоит на собственной земле. Есть парковка.Напряжение в сети 220 и 380.В эксплуатации было 4 года. Состояние очень хорошее. Есть пожарная сигнализация,кондиционеры на всех этажах,камеры внутри и на улице,собственное отопление(котел).За весь отопительный сезон выходит около40000р.Помещение имеет три входа(парадный ,боковой,и в цокольный этаж).Цокольный этаж оборудован новейшим оборудованием под кухню.На каждом этаже в среднем по 50м.кв.без перегородок.Можно планировать под себя.Крупный район города (Газопровод,рядом новостройки ЛПУ).Интернет.Телефон.Все коммуникации.Туалетные комнаты на 3 ,1 и цокольном этажах. Рядом жилой комплекс сберкасса торговые палатки автобусная остановка.
Возможное назначение
Ещё: пекарня, выпечка, банк, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, бытовые услуги, торговля, хостел, кальянная, медицинский центр, другое
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
6 400 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
23 704 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Отзыв о сайте
6 400 000 ₽
23 704 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 24320868
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:22
28.02.2022


https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/203749282/
Фотографии (2)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 270 м²
В избранное
Высота потолков
3 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Мощность, кВт
360
Воронежская область, Острогожск, Каштановая ул., 2Б
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
Каштановая ул.
ул. 50 лет Октября
Сбербанк
Магнит
Почта № 397854
Новосотенский клуб
Просто продукты
Вита-Экспресс
Отзыв о сайте
6 400 000 ₽
23 704 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 24320868
Роскошные пент-хаусы с бассей-нами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-миссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:22
28.02.2022

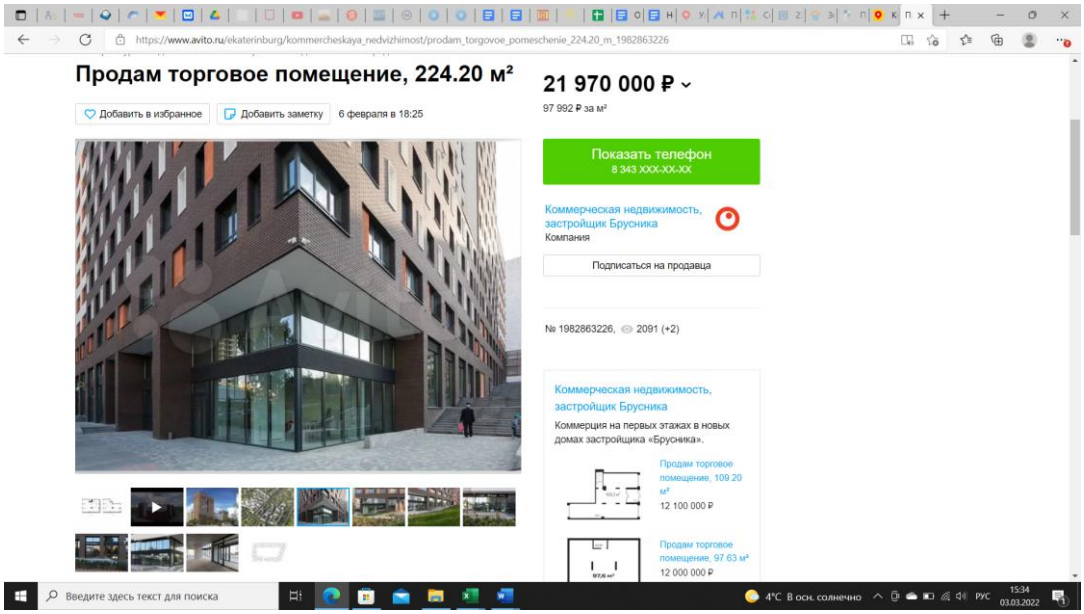

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/203749282/
Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 270 м²
В избранное
Год постройки 2011
Тип здания Многофункциональный комплекс
Категория здания Действующее
Площадь участка 0,11 га
Общая площадь 270 м²
Статус участка В собственности
Естественная вентиляция
Местное кондиционирование
Автономное отопление
Сигнализация
6 400 000 ₽
23 704 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 24320868
Экспорт Печать Пожаловаться
ID 24320868
Показать телефон Написать сообщение
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Похожие объявления
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C Ясно
РУС
20:22
28.02.2022

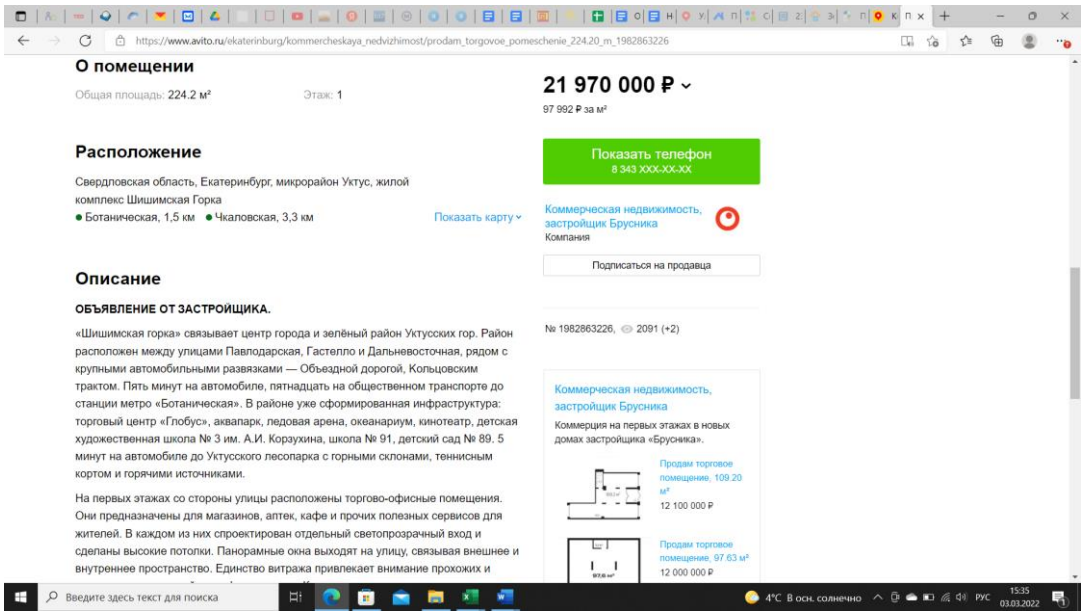

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254615382/
Здание (А), 242 м²
Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 51 На карте
В избранное
1 фото
242 м² Площадь
1 этаж Этажность
А Класс
1990 Год постройки
Продам офисное помещение в центре города
1 300 000 ₽
5 372 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Феникс
Документы проверены
«TALLER» - Инновационные офисы класса "А"
Применяем "Зеленые" технологии. Сертификация LEED и BREEAM. Собственный data-center.
TR-8.RU
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
18:49
28.02.2022

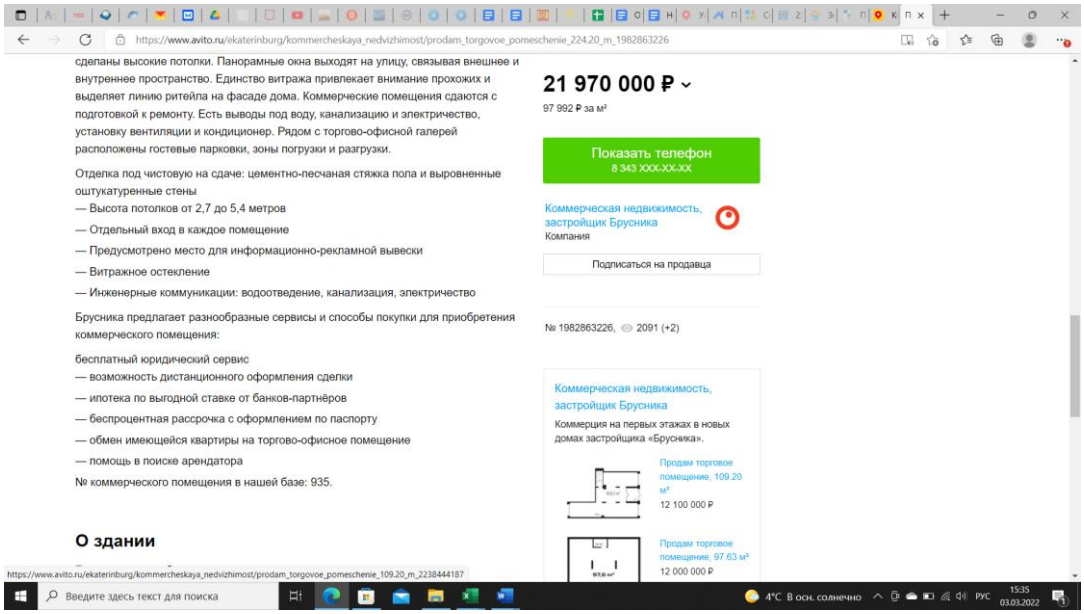

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254615382/
Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Здание, 242 м²
В избранное
Продам офисное помещение в центре города
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 1 300 000 ₽
Ставка 5 372 ₽ за м²
Налог НДС включен: 216 666 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
О здании
Год постройки 1990
Возможное назначение Административное здание
Категория здания Действующее
Общая площадь 242 м²
Высота потолков 3 м
Состояние Типовой ремонт
Мебель Нет
Линия домов Первая
1 300 000 ₽
5 372 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Феникс
Документы проверены
«TALLER» - Инновационные офисы класса "А"
Применяем "Зеленые" технологии. Сертификация LEED и BREEAM. Собственный data-center.
TR-8.RU
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
18:50
28.02.2022

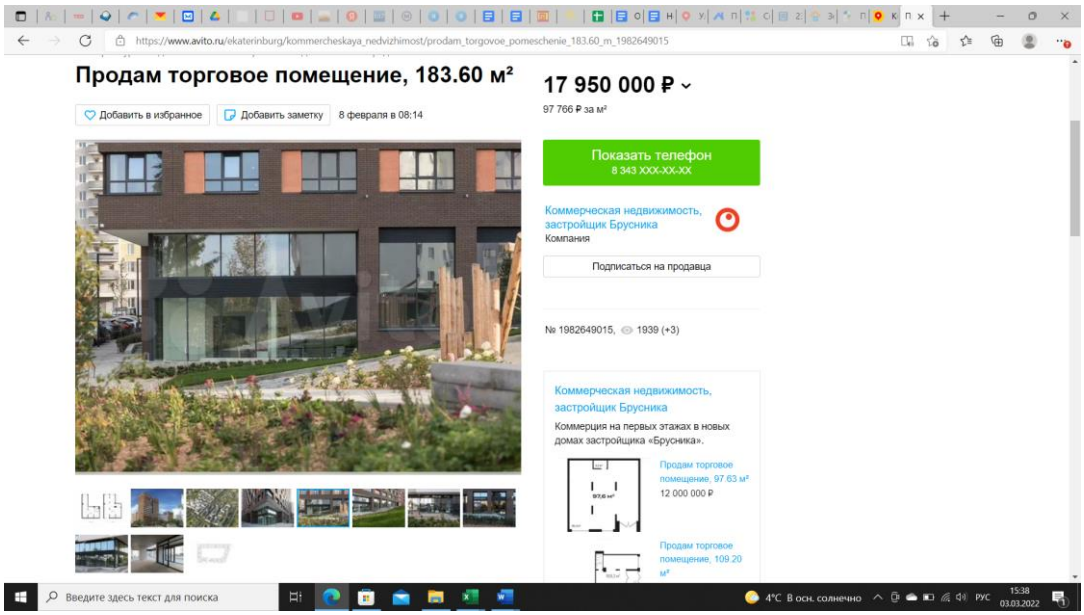

https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/254615382/
Фотографии (1)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Здание, 242 м²
В избранное
Статус участка
В аренде
Вход
Отдельный со двора
Парковка
Наземная
Количество парковочных мест
30
Естественная вентиляция
Центральное отопление
Сигнализация
Воронежская область, Острогожск, ул. Карла Маркса, 51
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Здание
Отзыв о сайте
1 300 000 ₽
5 372 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Феникс
Документы проверены
РЕКЛАМА
«TALLER» - Инновационные офисы класса "А"
Применяем "Зеленые" технологии. Сертификация LEED и BREEAM. Собственный data-center.
TR-8.RU
Роскошные пентхаусы с бассейнами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпро-
Введите здесь текст для поиска
-2°C Ясно
РУС
18:50
28.02.2022

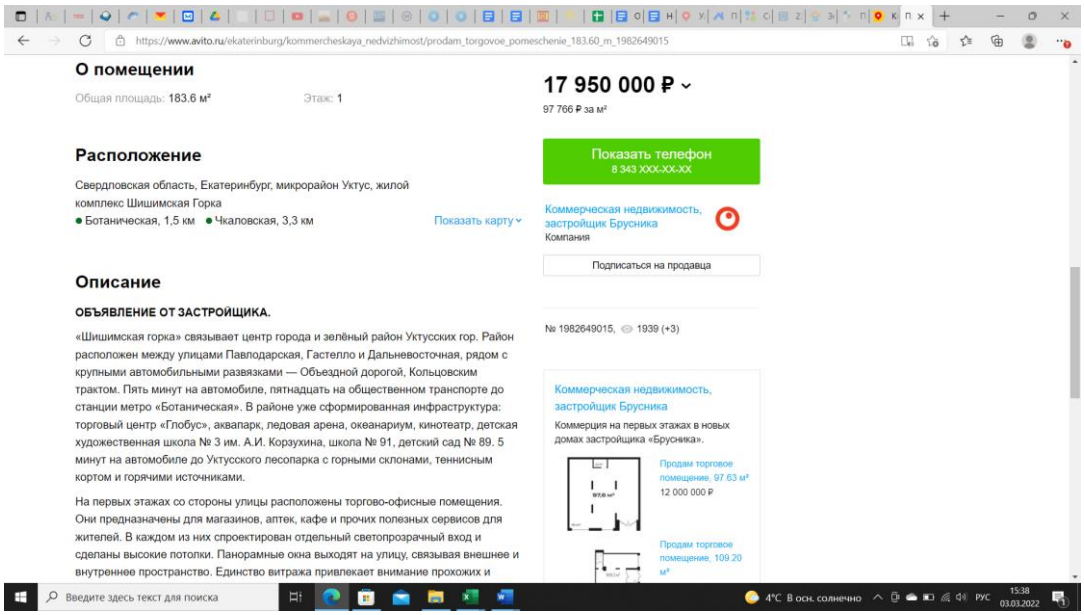
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47
Аналоги для сравнительного подхода

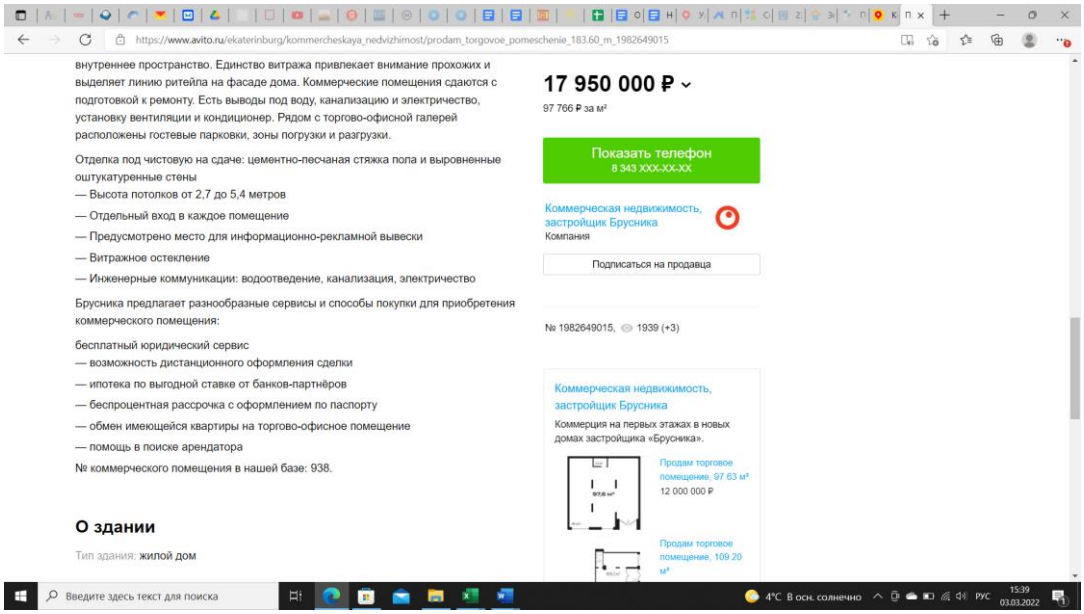


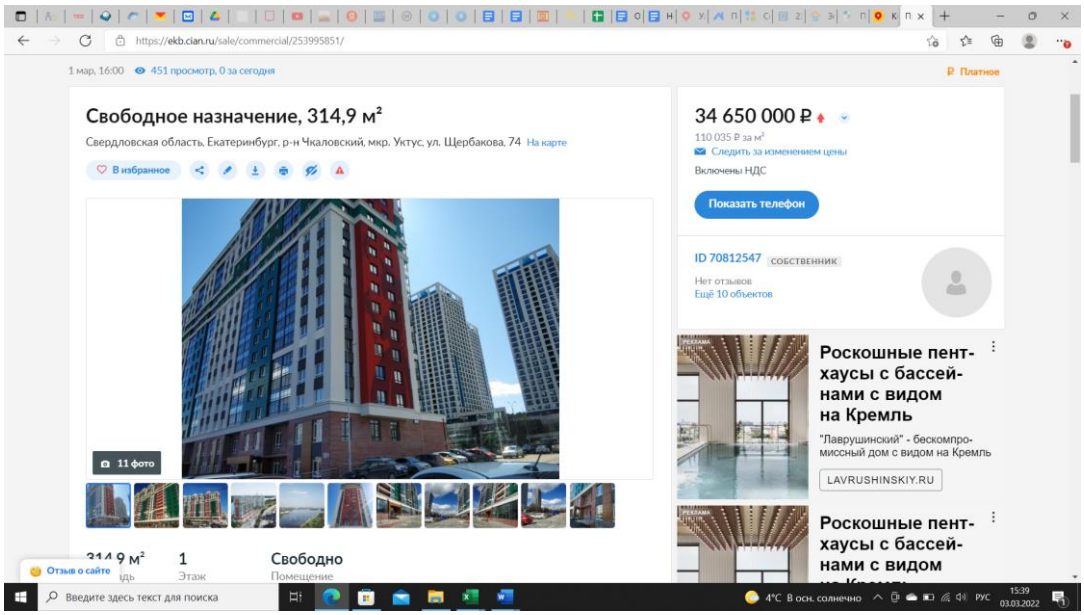


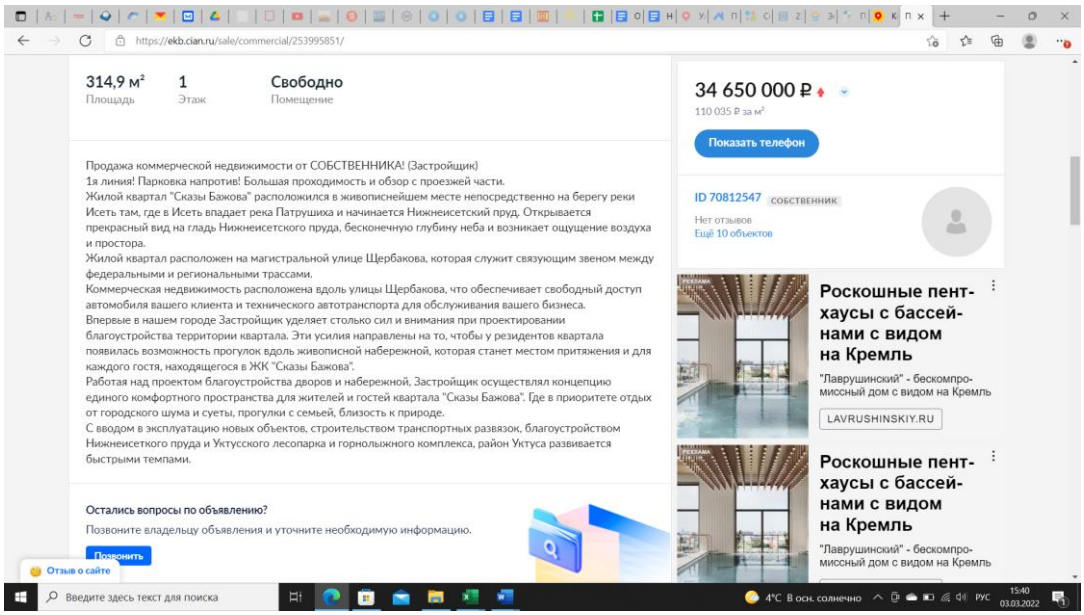

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_224.20_m_1982863226
сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки.
Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены
— Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров
— Отдельный вход в каждое помещение
— Предусмотрено место для информационно-рекламной вывески
— Витражное остекление
— Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество
Брусника предлагает разнообразные сервисы и способы покупки для приобретения коммерческого помещения:
бесплатный юридический сервис
— возможность дистанционного оформления сделки
— ипотека по выгодной ставке от банков-партнёров
— беспроцентная рассрочка с оформлением по паспорту
— обмен имеющейся квартиры на торгово-офисное помещение
— помощь в поиске арендатора
№ коммерческого помещения в нашей базе: 935.
О здании
21 970 000 ₽
97 992 ₽ за м²
Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
Подписаться на продавца
№ 1982863226, 2091 (+2)
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».
Продам торговое помещение, 109.20 м²
12 100 000 ₽
Продам торговое помещение, 97.63 м²
12 000 000 ₽
https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_109.20_m_2238444187
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:35
03.03.2022

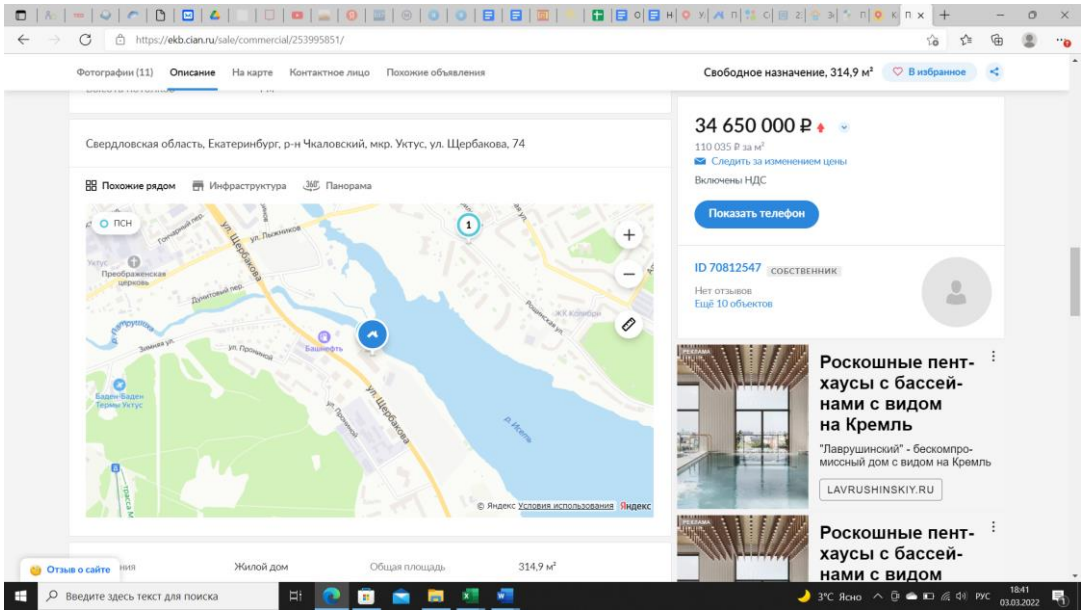

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183.60_m_1982649015
Продам торговое помещение, 183.60 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 февраля в 08:14
17 950 000 ₽
97 766 ₽ за м²
Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
Подписаться на продавца
№ 1982649015, 1939 (+3)
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».
Продам торговое помещение, 97.63 м²
12 000 000 ₽
Продам торговое помещение, 109.20 м²
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:38
03.03.2022


https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183.60_m_1982649015
О помещении
Общая площадь: 183.6 м²
Этаж: 1
Расположение
Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон Уктус, жилой комплекс Шишимская Горка
● Ботаническая, 1,5 км ● Чкаловская, 3,3 км
Показать карту
Описание
ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА.
«Шишимская горка» связывает центр города и зелёный район Уктусских гор. Район расположен между улицами Павлодарская, Гастелло и Дальневосточная, рядом с крупными автомобильными развязками — Объездной дорогой, Кольцовским трактом. Пять минут на автомобиле, пятнадцать на общественном транспорте до станции метро «Ботаническая». В районе уже сформированная инфраструктура: торговый центр «Глобус», аквапарк, ледовая арена, океанариум, кинотеатр, детская художественная школа № 3 им. А.И. Корзухина, школа № 91, детский сад № 89. 5 минут на автомобиле до Уктусского лесопарка с горными склонами, теннисным кортом и горячими источниками.
На первых этажах со стороны улицы расположены торгово-офисные помещения. Они предназначены для магазинов, аптек, кафе и прочих полезных сервисов для жителей. В каждом из них спроектирован отдельный светопрозрачный вход и сделаны высокие потолки. Панорамные окна выходят на улицу, связывая внешнее и внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и
17 950 000 ₽
97 766 ₽ за м²
Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
Подписаться на продавца
№ 1982649015, 1939 (+3)
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».
Продам торговое помещение, 97.63 м²
12 000 000 ₽
Продам торговое помещение, 109.20 м²
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:38
03.03.2022

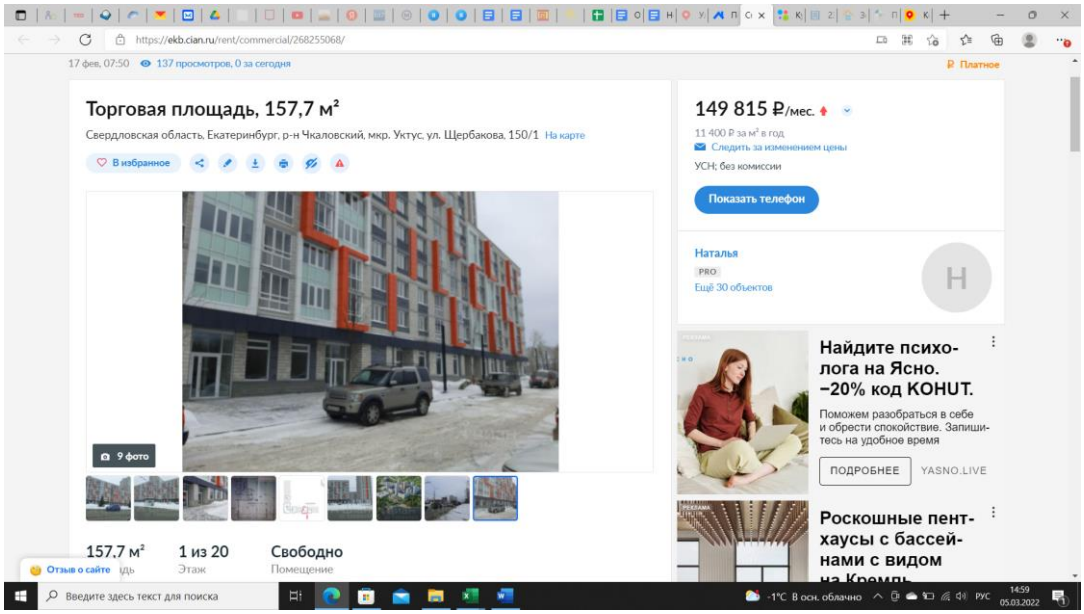

https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_183.60_m_1982649015
внутреннее пространство. Единство витража привлекает внимание прохожих и выделяет линию ритейла на фасаде дома. Коммерческие помещения сдаются с подготовкой к ремонту. Есть выводы под воду, канализацию и электричество, установку вентиляции и кондиционер. Рядом с торгово-офисной галерей расположены гостевые парковки, зоны погрузки и разгрузки.
Отделка под чистовую на сдаче: цементно-песчаная стяжка пола и выровненные оштукатуренные стены
— Высота потолков от 2,7 до 5,4 метров
— Отдельный вход в каждое помещение
— Предусмотрено место для информационно-рекламной вывески
— Витражное остекление
— Инженерные коммуникации: водоотведение, канализация, электричество
Брусника предлагает разнообразные сервисы и способы покупки для приобретения коммерческого помещения:
бесплатный юридический сервис
— возможность дистанционного оформления сделки
— ипотека по выгодной ставке от банков-партнёров
— беспроцентная рассрочка с оформлением по паспорту
— обмен имеющейся квартиры на торгово-офисное помещение
— помощь в поиске арендатора
№ коммерческого помещения в нашей базе: 938.
О здании
Тип здания: жилой дом
17 950 000 ₽
97 766 ₽ за м²
Показать телефон
8 343 XXX-XX-XX
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Компания
Подписаться на продавца
№ 1982649015, 1939 (+3)
Коммерческая недвижимость, застройщик Брусника
Коммерция на первых этажах в новых домах застройщика «Брусника».
Продам торговое помещение, 97.63 м²
12 000 000 ₽
Продам торговое помещение, 109.20 м²
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:39
03.03.2022

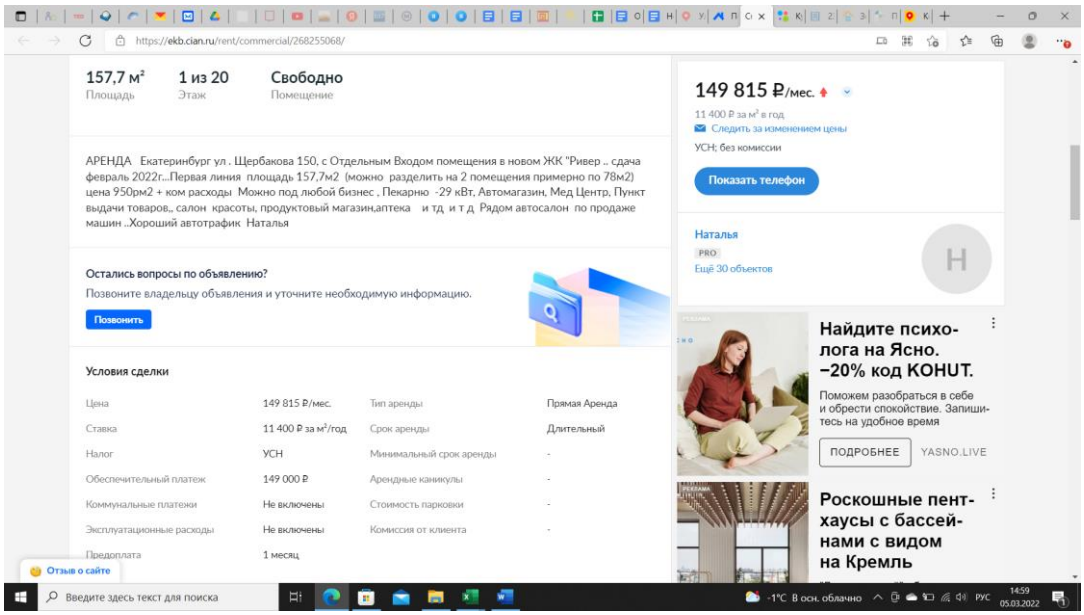

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253995851/
1 мар, 16:00
451 просмотр, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 314,9 м²
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 74
На карте
В избранное
11 фото
314,9 м²
1
Этаж
Свободно
Помещение
34 650 000 ₽
110 035 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
ID 70812547
СОБСТВЕННИК
Нет отзывов
Ещё 10 объектов
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:39
03.03.2022

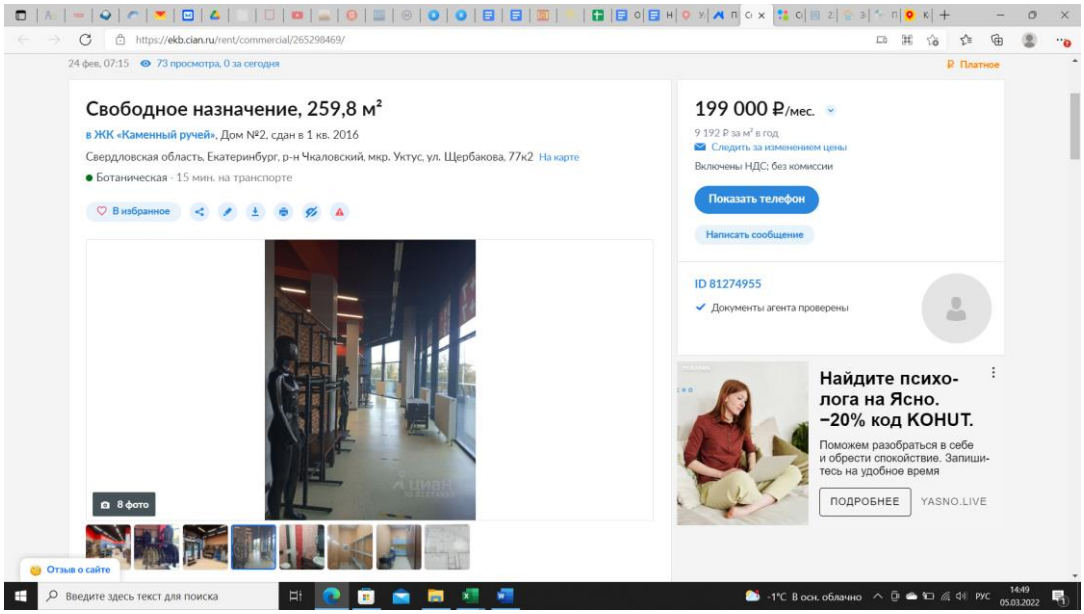

https://ekb.cian.ru/sale/commercial/253995851/
314,9 м²
Площадь
1
Этаж
Свободно
Помещение
34 650 000 ₽
110 035 ₽ за м²
Показать телефон
ID 70812547
СОБСТВЕННИК
Нет отзывов
Ещё 10 объектов
Продажа коммерческой недвижимости от СОБСТВЕННИКА! (Застройщик)
1я линия! Парковка напротив! Большая проходимость и обзор с проезжей части.
Жилой квартал "Сказы Бажова" расположился в живописнейшем месте непосредственно на берегу реки Исеть там, где в Исеть впадает река Патрушиха и начинается Нижнеисетский пруд. Открывается прекрасный вид на гладь Нижнеисетского пруда, бесконечную глубину неба и возникает ощущение воздуха и простора.
Жилой квартал расположен на магистральной улице Щербакова, которая служит связующим звеном между федеральными и региональными трассами.
Коммерческая недвижимость расположена вдоль улицы Щербакова, что обеспечивает свободный доступ автомобиля вашего клиента и технического автотранспорта для обслуживания вашего бизнеса.
Впервые в нашем городе Застройщик уделяет столько сил и внимания при проектировании благоустройства территории квартала. Эти усилия направлены на то, чтобы у резидентов квартала появилась возможность прогулок вдоль живописной набережной, которая станет местом притяжения и для каждого гостя, находящегося в ЖК "Сказы Бажова".
Работая над проектом благоустройства дворов и набережной, Застройщик осуществлял концепцию единого комфортного пространства для жителей и гостей квартала "Сказы Бажова". Где в приоритете отдых от городского шума и суеты, прогулки с семьей, близость к природе.
С вводом в эксплуатацию новых объектов, строительством транспортных развязок, благоустройством Нижнеисеткого пруда и Уктусского лесопарка и горнолыжного комплекса, район Уктуса развивается быстрыми темпами.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом на Кремль
"Лаврушинский" - бескомпромиссный дом с видом на Кремль
LAVRUSHINSKIY.RU
Роскошные пент-хаусы с бассейнами с видом на Кремль
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
4°C В осн. солнечно
РУС
15:40
03.03.2022

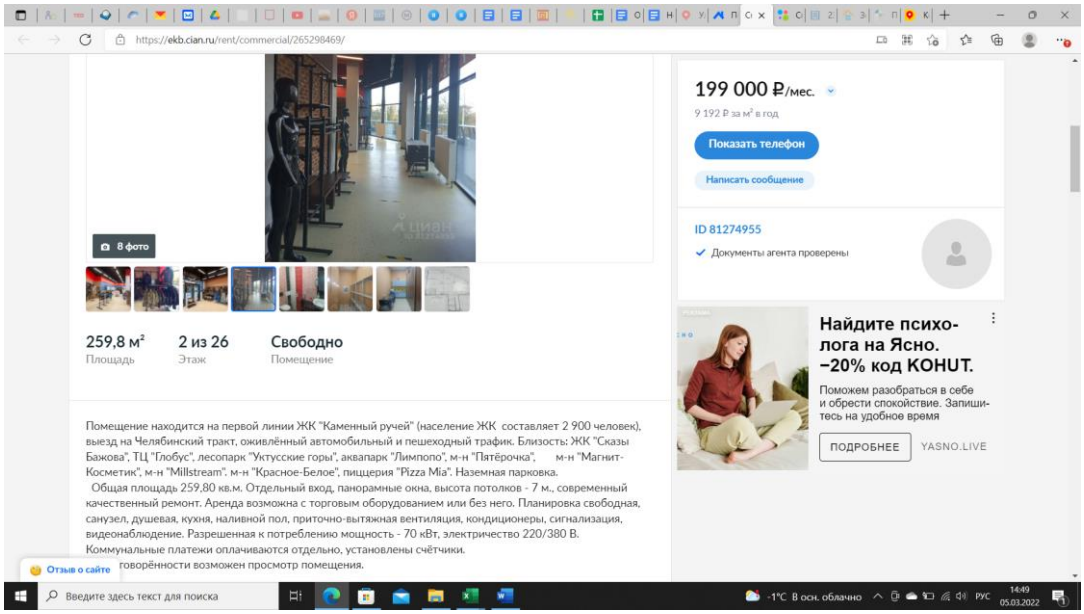


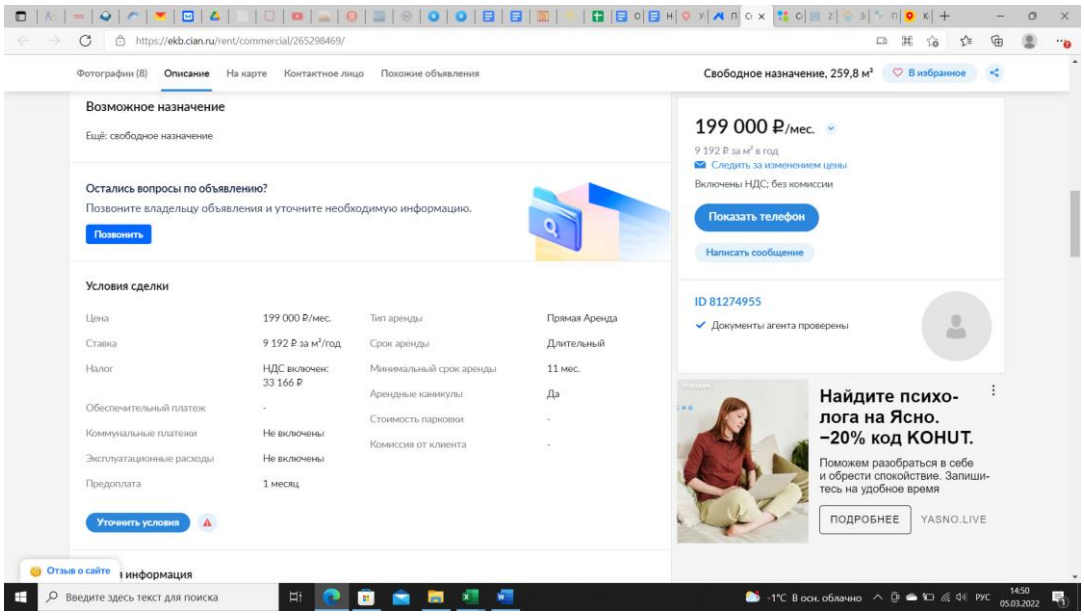
Аналоги для доходного подхода

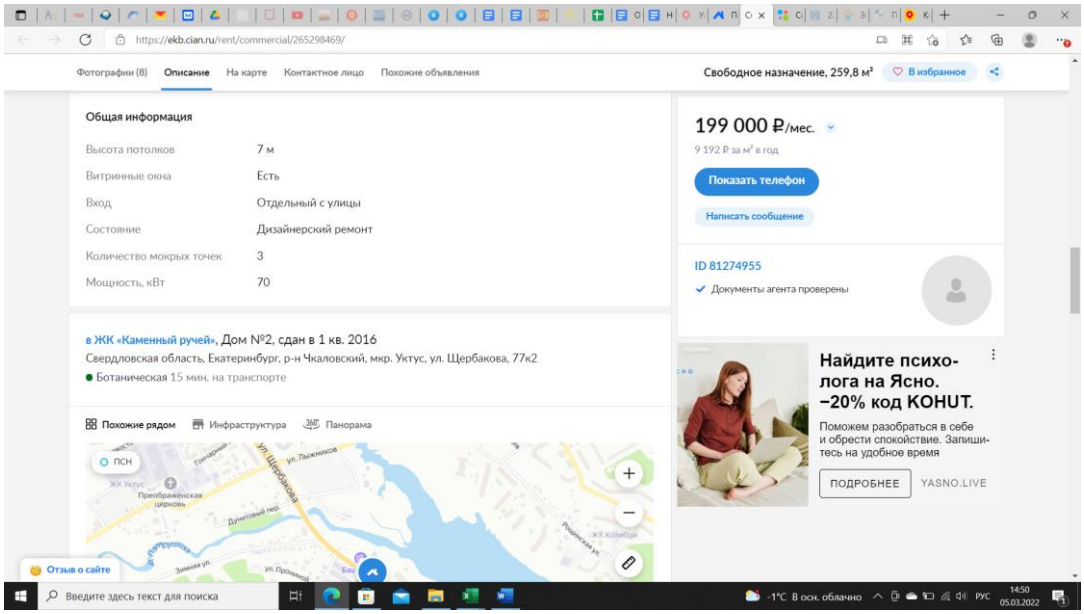


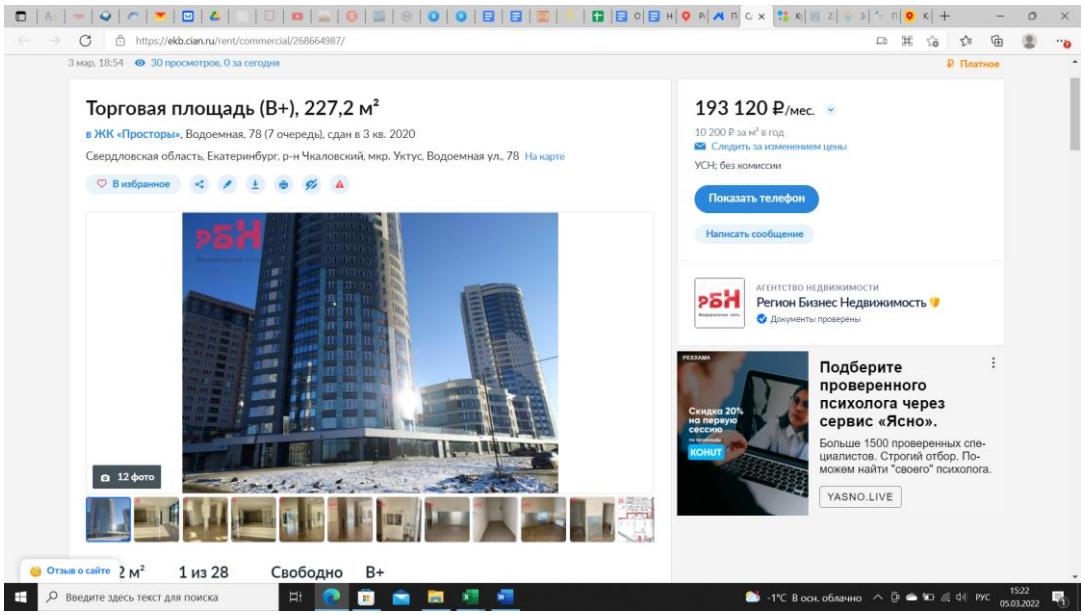


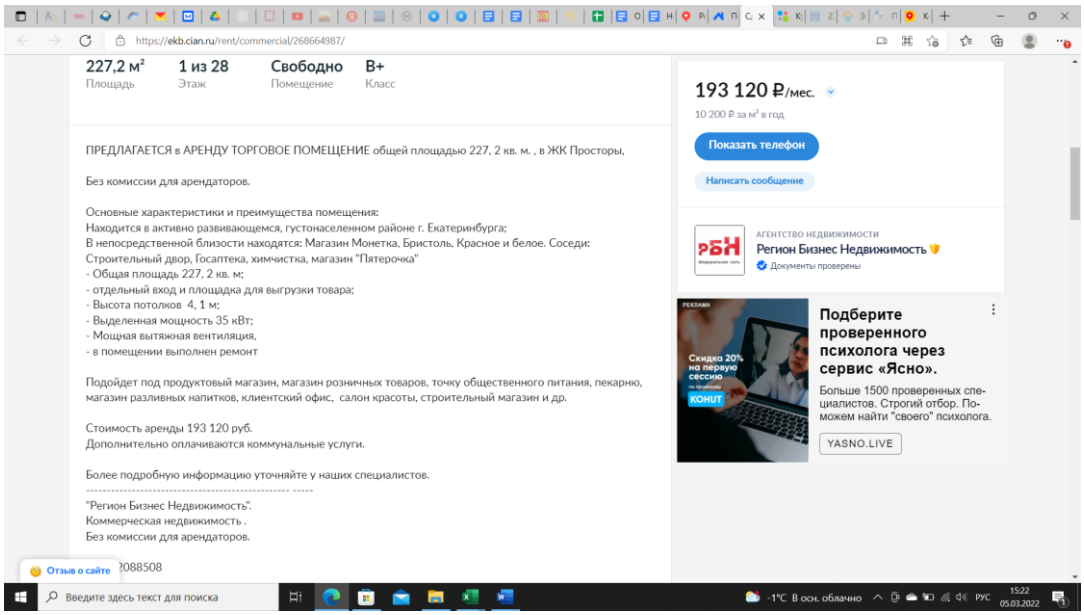

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265298469/
24 фев, 07:15 73 просмотра, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 259,8 м²
в ЖК «Каменный ручей», Дом №2, сдан в 1 кв. 2016
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 77к2 На карте
Ботаническая · 15 мин. на транспорте
В избранное
8 фото
199 000 ₽/мес.
9 192 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
Показать телефон
Написать сообщение
ID 81274955
Документы агента проверены
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
14:49
05.03.2022

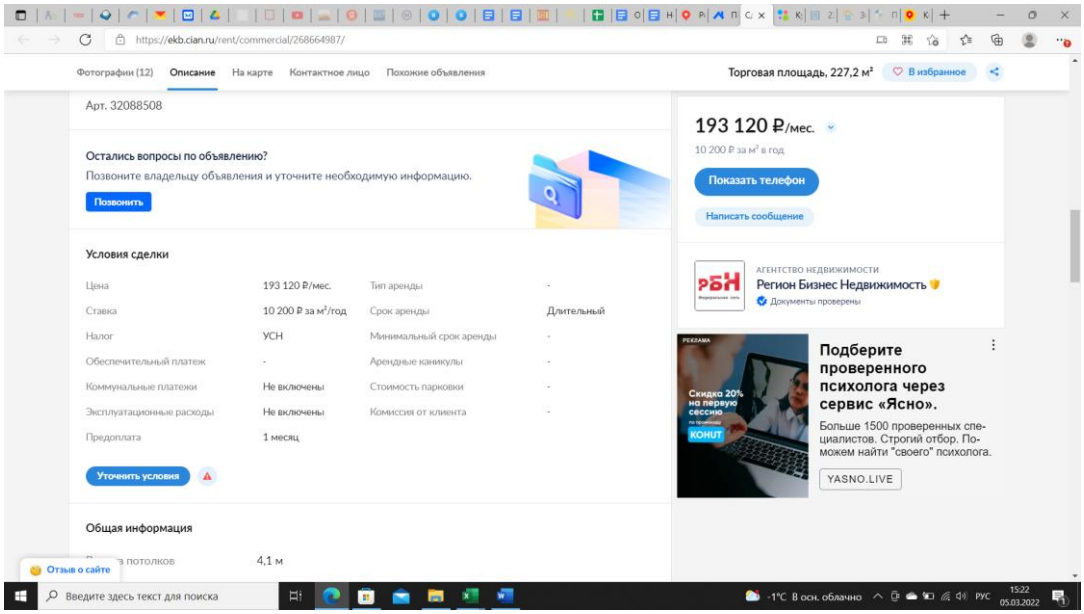

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265298469/
8 фото
199 000 ₽/мес.
9 192 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ID 81274955
Документы агента проверены
259,8 м²
Площадь
2 из 26
Этаж
Свободно
Помещение
Помещение находится на первой линии ЖК "Каменный ручей" (население ЖК составляет 2 900 человек), выезд на Челябинский тракт, оживлённый автомобильный и пешеходный трафик. Близость: ЖК "Сказы Бажова", ТЦ "Глобус", лесопарк "Уктусские горы", аквапарк "Лимпопо", м-н "Пятёрочка", м-н "Магнит-Косметик", м-н "Millstream", м-н "Красное-Белое", пиццерия "Pizza Mia". Наземная парковка.
Общая площадь 259,80 кв.м. Отдельный вход, панорамные окна, высота потолков - 7 м., современный качественный ремонт. Аренда возможна с торговым оборудованием или без него. Планировка свободная, санузел, душевая, кухня, наливной пол, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, сигнализация, видеонаблюдение. Разрешенная к потреблению мощность - 70 кВт, электричество 220/380 В.
Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, установлены счётчики.
говорённости возможен просмотр помещения.
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
14:49
05.03.2022

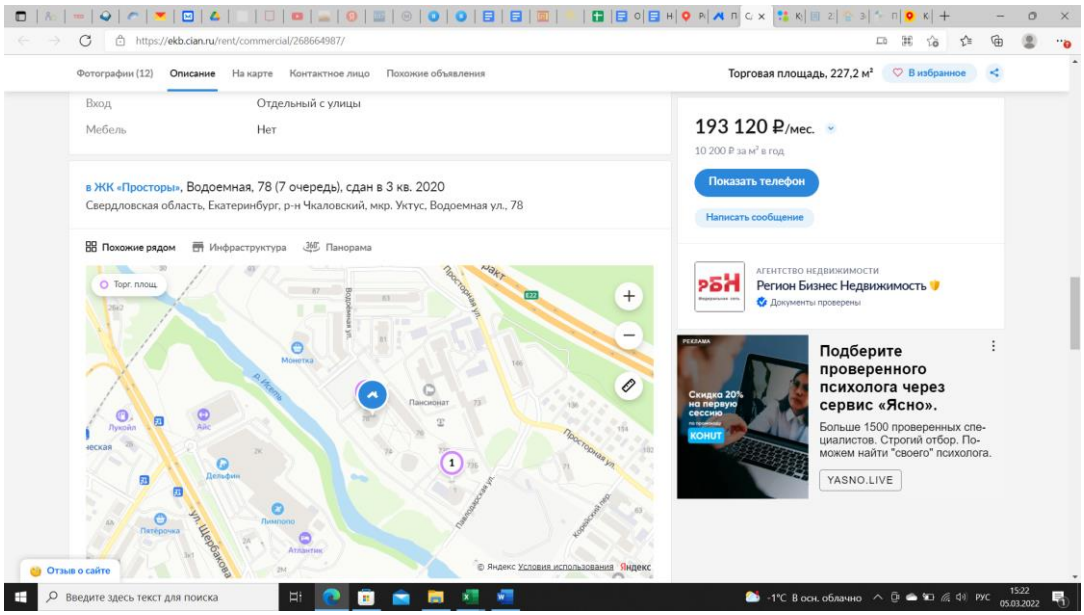

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265298469/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 259,8 м²
В избранное
Возможное назначение
Ещё: свободное назначение
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 199 000 ₽/мес.
Ставка 9 192 ₽ за м²/год
Налог НДС включен: 33 166 ₽
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Арендные каникулы Да
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
199 000 ₽/мес.
9 192 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
Показать телефон
Написать сообщение
ID 81274955
Документы агента проверены
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
информация
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
14:50
05.03.2022


https://ekb.cian.ru/rent/commercial/265298469/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 259,8 м²
В избранное
Общая информация
Высота потолков 7 м
Витринные окна Есть
Вход Отдельный с улицы
Состояние Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек 3
Мощность, кВт 70
199 000 ₽/мес.
9 192 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ID 81274955
Документы агента проверены
в ЖК «Каменный ручей», Дом №2, сдан в 1 кв. 2016
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, ул. Щербакова, 77к2
Ботаническая 15 мин. на транспорте
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНUT.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
14:50
05.03.2022

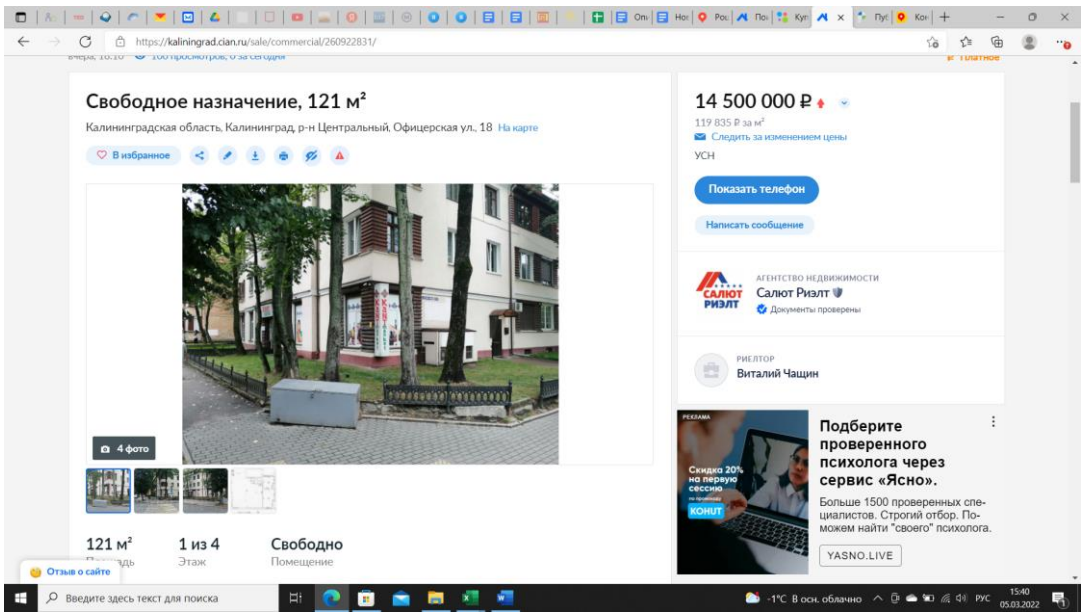

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268664987/
3 мар, 18:54
30 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Торговая площадь (В+), 227,2 м²
в ЖК «Просторы», Водоемная, 78 (7 очередь), сдан в 3 кв. 2020
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 78 На карте
В избранное
12 фото
193 120 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
1 из 28
Свободно
В+
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
15:22
05.03.2022

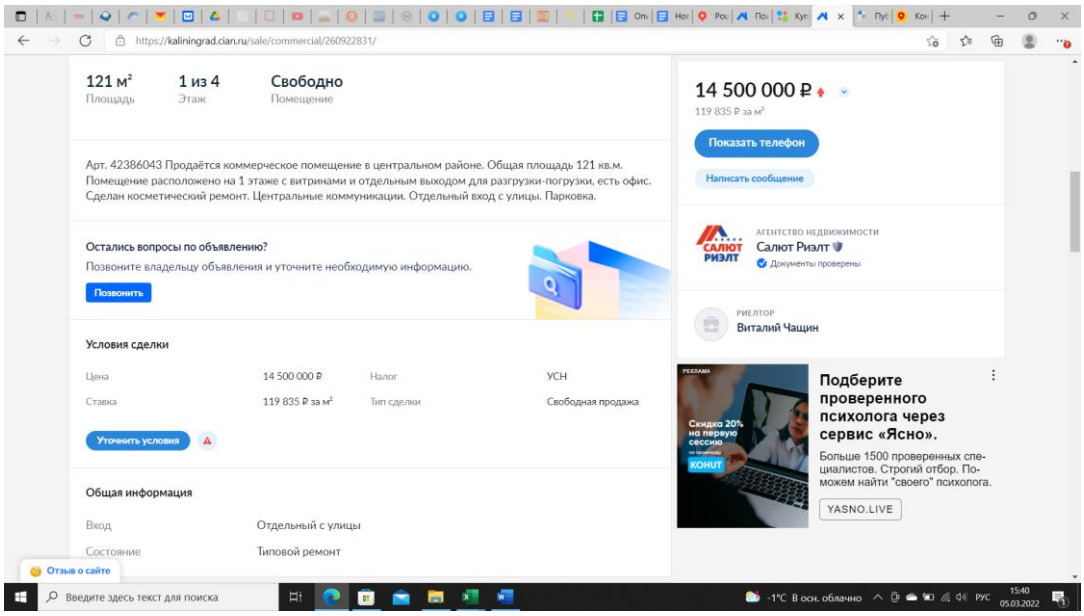

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268664987/
227,2 м² Площадь
1 из 28 Этаж
Свободно Помещение
В+ Класс
193 120 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ПРЕДЛАГАЕТСЯ в АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 227, 2 кв. м. , в ЖК Просторы,
Без комиссии для арендаторов.
Основные характеристики и преимущества помещения:
Находится в активно развивающемся, густонаселенном районе г. Екатеринбурга;
В непосредственной близости находятся: Магазин Монетка, Бристоль, Красное и белое. Соседи:
Строительный двор, Госаптека, химчистка, магазин "Пятерочка"
- Общая площадь 227, 2 кв. м;
- отдельный вход и площадка для выгрузки товара;
- Высота потолков 4, 1 м;
- Выделенная мощность 35 кВт;
- Мощная вытяжная вентиляция,
- в помещении выполнен ремонт
Подойдет под продуктовый магазин, магазин розничных товаров, точку общественного питания, пекарню, магазин разливных напитков, клиентский офис, салон красоты, строительный магазин и др.
Стоимость аренды 193 120 руб.
Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги.
Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.
"Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость .
Без комиссии для арендаторов.
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
15:22
05.03.2022

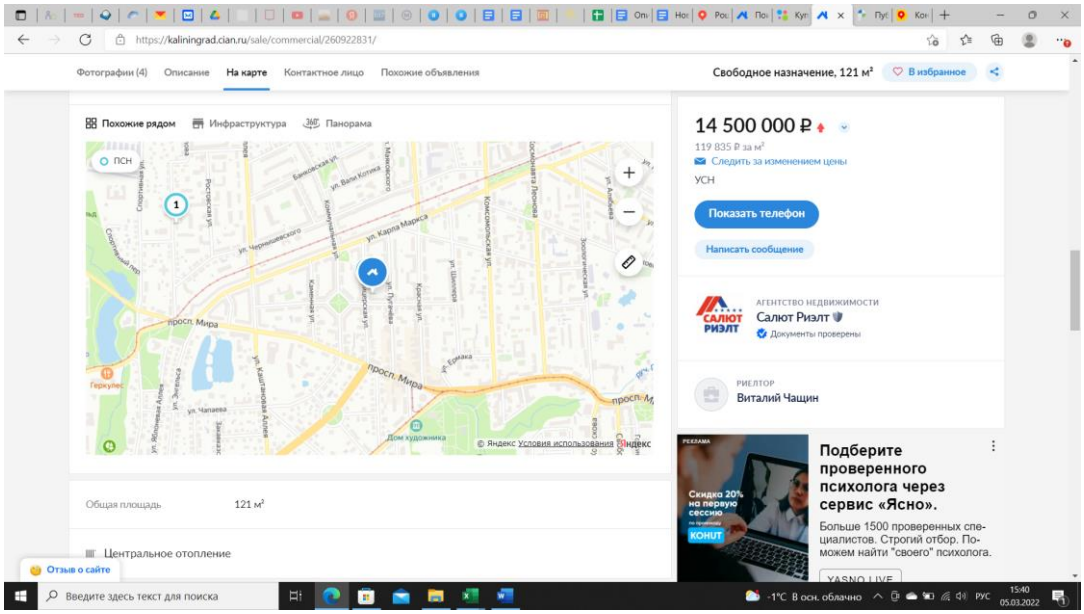

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268664987/
Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Торговая площадь, 227,2 м²
В избранное
Арт. 32088508
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
193 120 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
Условия сделки
Цена 193 120 ₽/мес.
Ставка 10 200 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата 1 месяц
Тип аренды -
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы -
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
Общая информация
4,1 м
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНИТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
15:22
05.03.2022

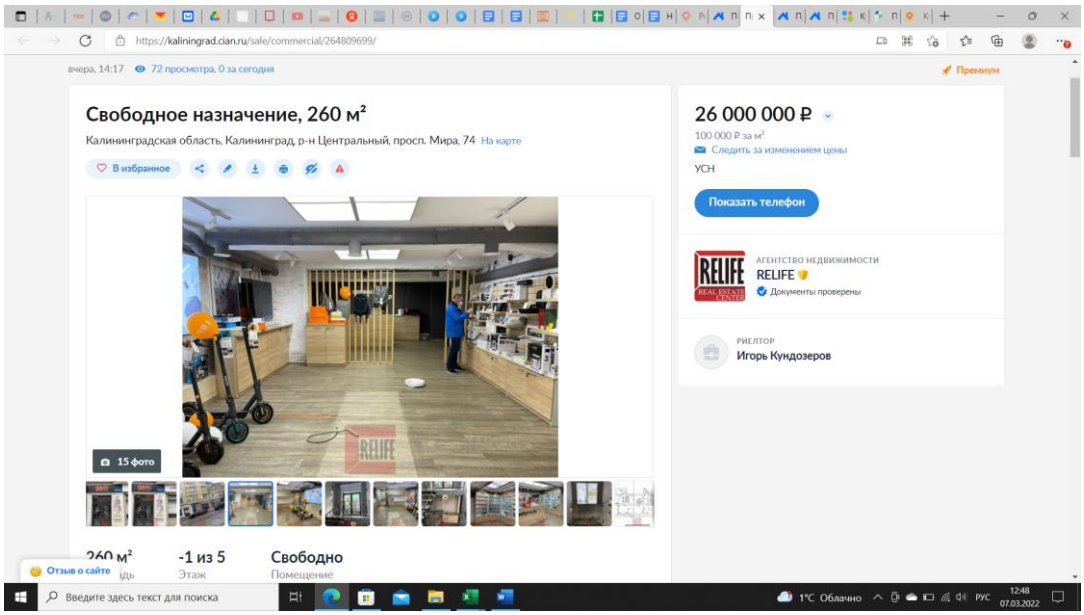

https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268664987/
Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Торговая площадь, 227,2 м²
В избранное
Вход Отдельный с улицы
Мебель Нет
193 120 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
в ЖК «Просторы», Водоемная, 78 (7 очередь), сдан в 3 кв. 2020
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Чкаловский, мкр. Уктус, Водоемная ул., 78
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Торг. площ.
Монетка
Пансионат
Дельфин
Пятёрочка
Лимпопо
Атлантик
Просторная ул.
Водоемная ул.
ул. Щербакова
Яндекс Условия использования
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Документы проверены
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНИТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-1°C В осн. облачно
РУС
15:22
05.03.2022

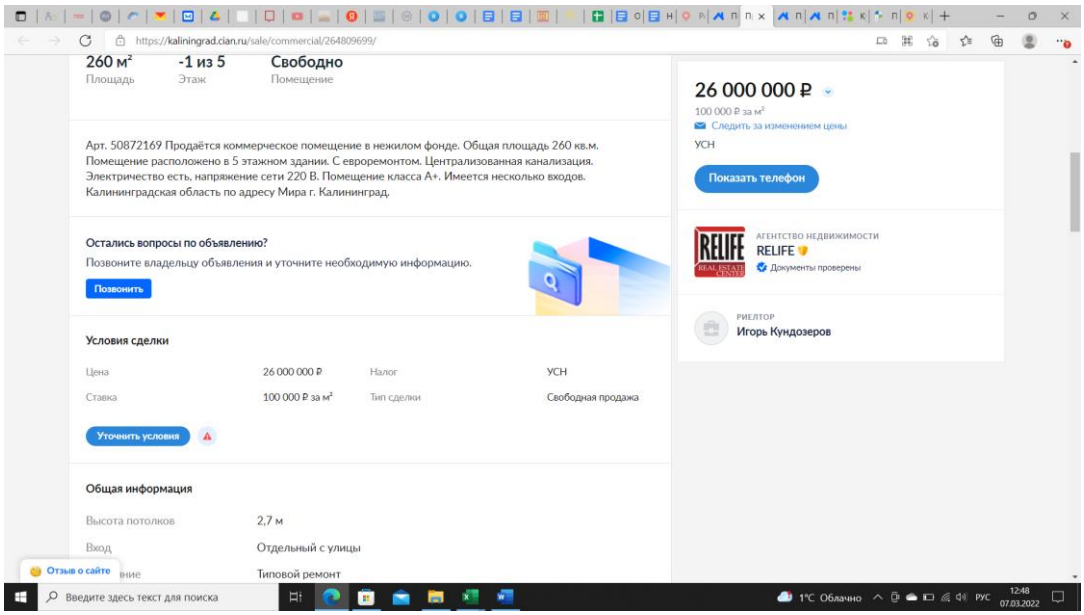
Калининградская обл., г. Калининград, проспект Мира, д. № 72-72а
Аналоги для сравнительного подхода

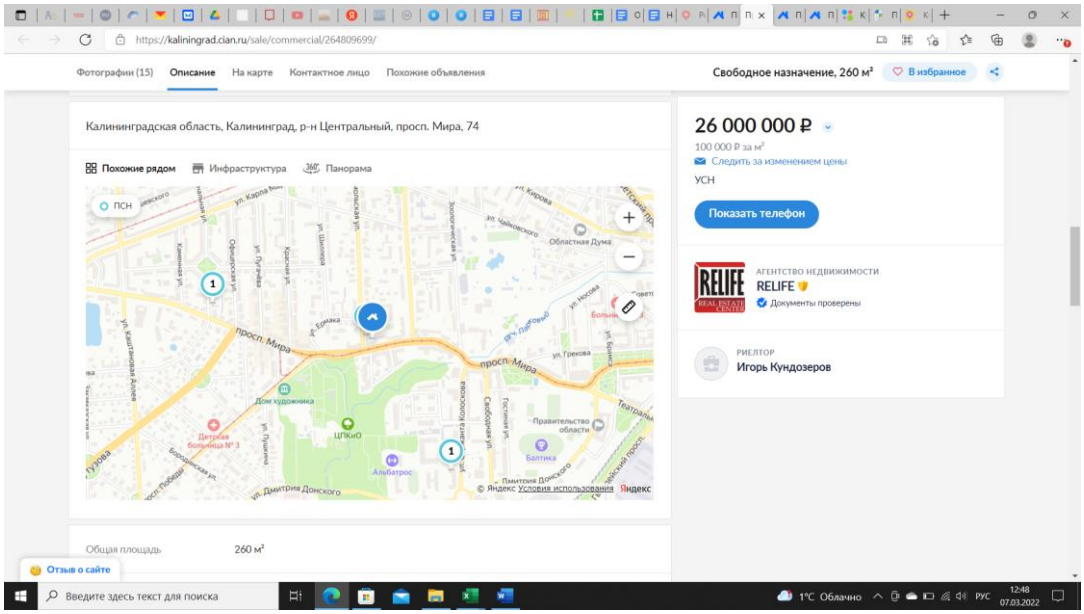


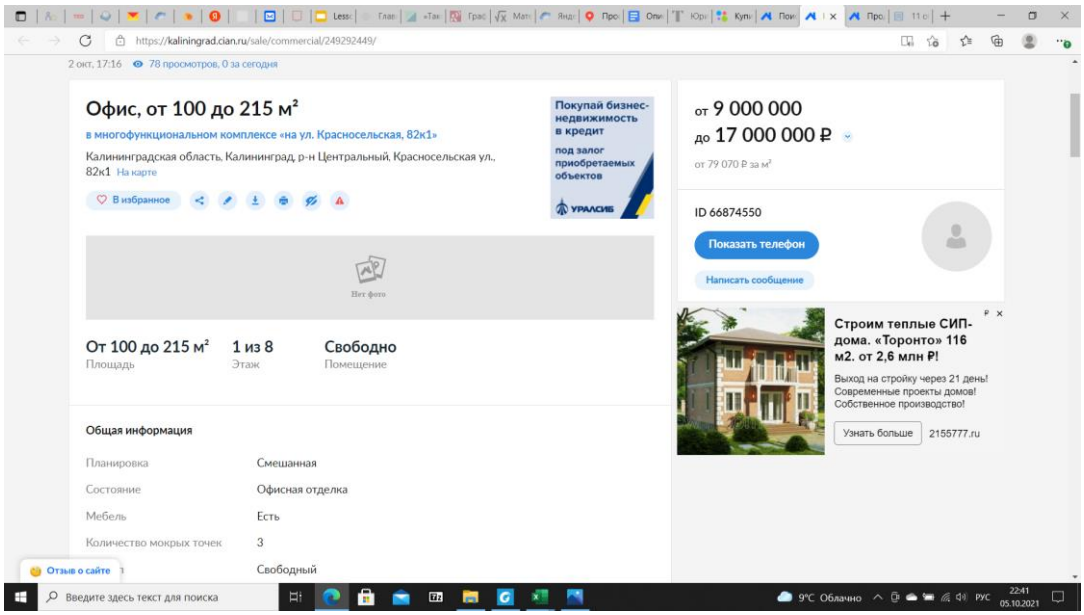


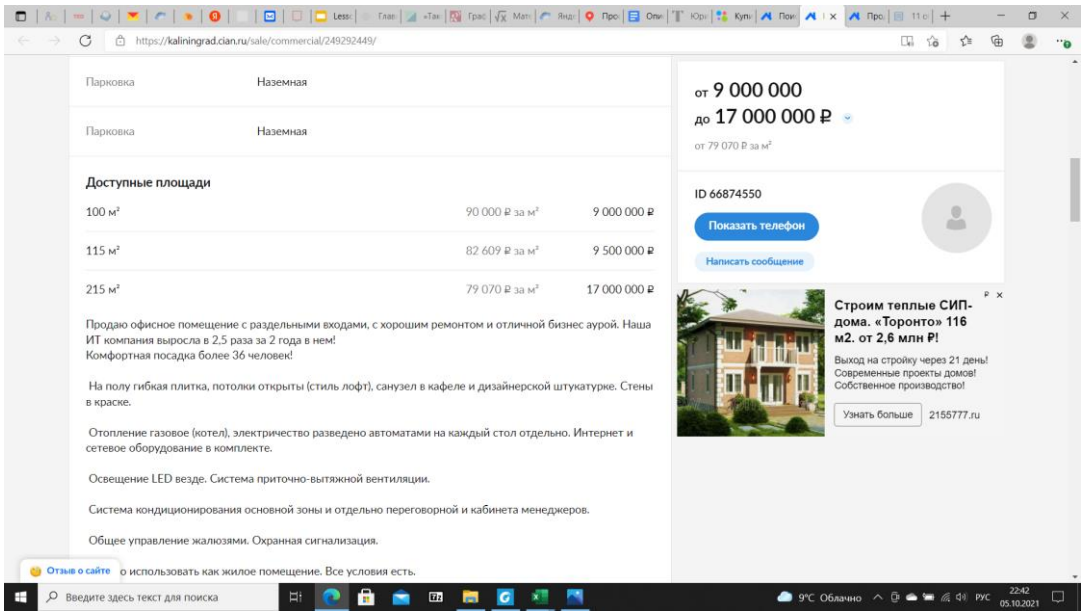

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/260922831/
Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 121 м²
В избранное
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
14 500 000 ₽
119 835 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Салют Риэлт
Документы проверены
РИЕЛТОР
Виталий Чащин
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
Общая площадь
121 м²
Центральное отопление
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

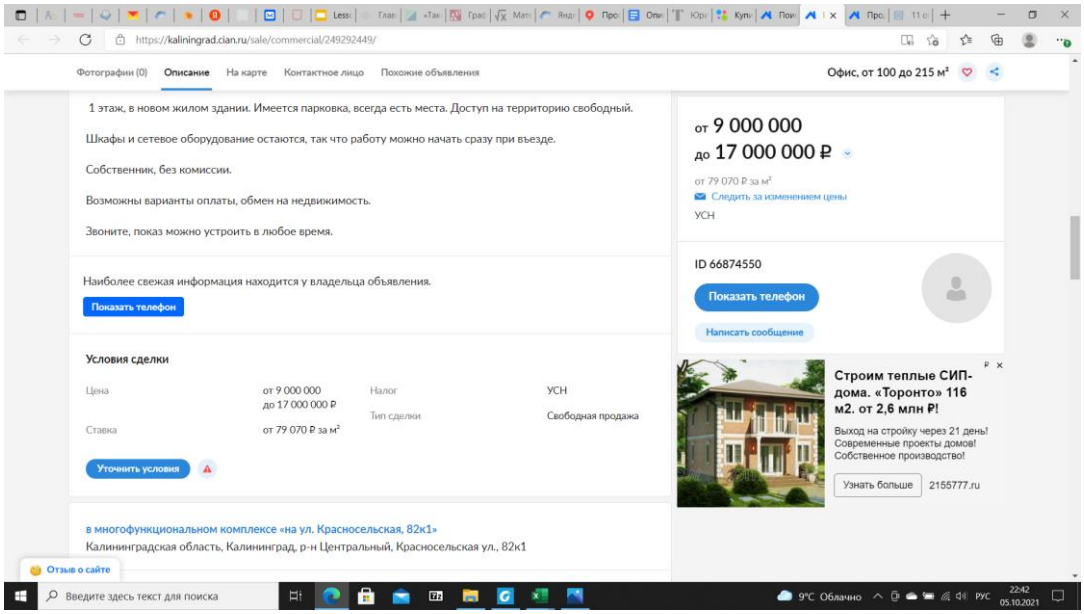

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264809699/
вчера, 14:17
72 просмотра, 0 за сегодня
Премиум
Свободное назначение, 260 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 74
На карте
В избранное
15 фото
26 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
260 м²
-1 из 5
Свободно
Этаж
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

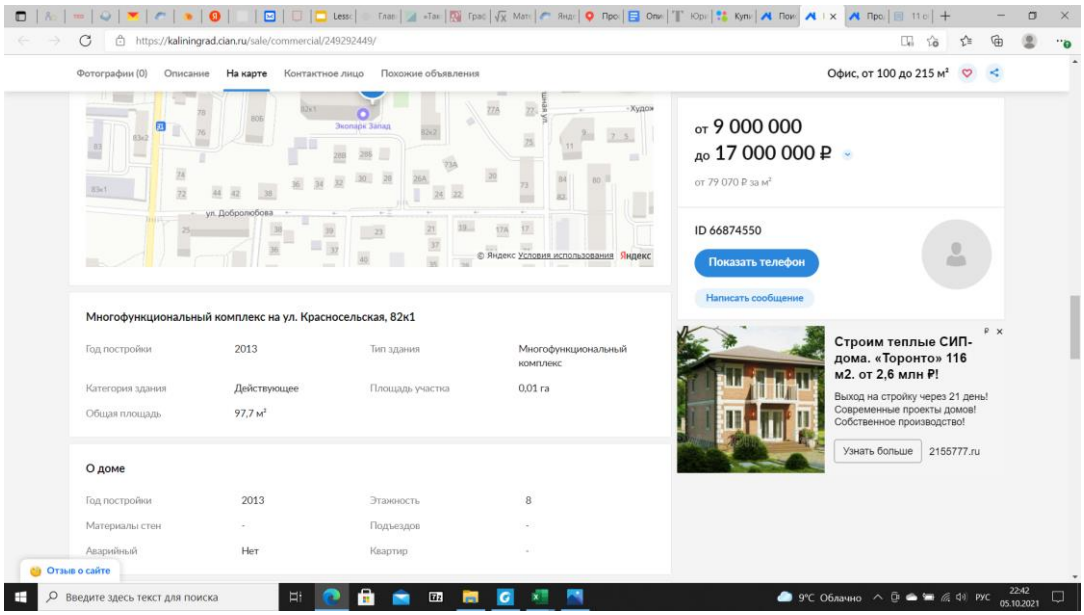

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264809699/
260 м²
Площадь
-1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Арт. 50872169 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 260 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном здании. С евроремонтом. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Помещение класса А+. Имеется несколько входов. Калининградская область по адресу Мира г. Калининград.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
26 000 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
100 000 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
2,7 м
Вход
Отдельный с улицы
Типовой ремонт
26 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

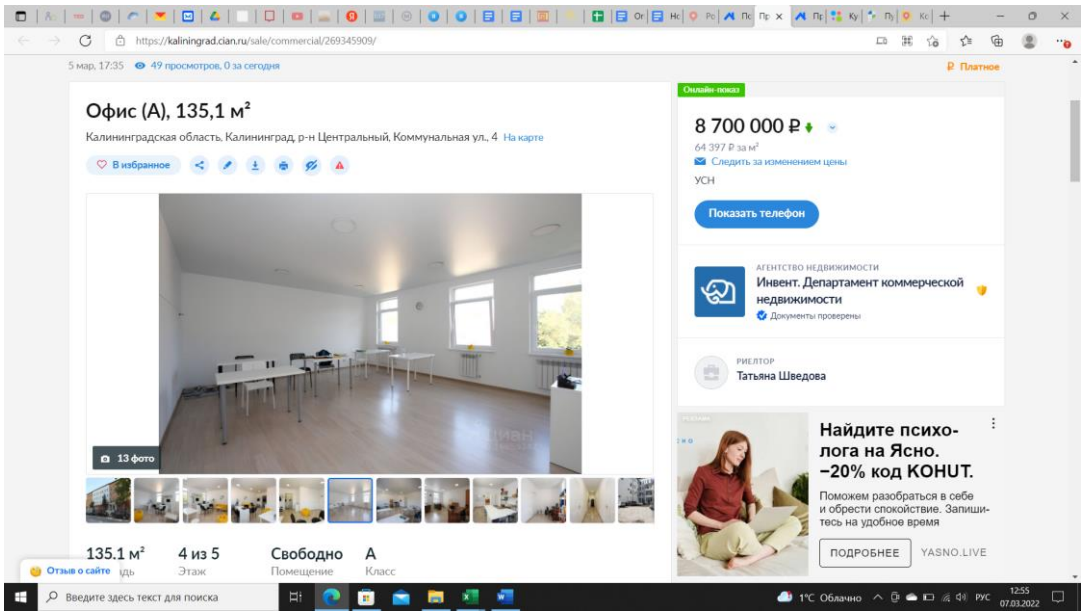

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264809699/
Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 260 м²
В избранное
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 74
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
26 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
Общая площадь 260 м²
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
1°C Облачно
РУС
12:48
07.03.2022

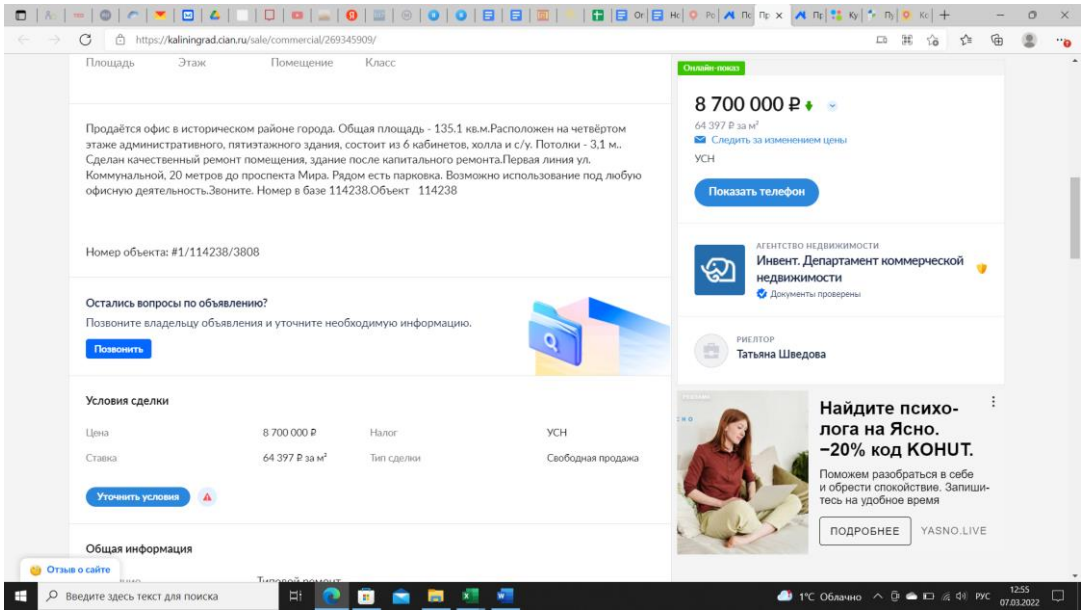

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/
2 окт, 17:16 78 просмотров, 0 за сегодня
Офис, от 100 до 215 м²
в многофункциональном комплексе «на ул. Красносельская, 82к1»
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1 На карте
В избранное
Покупай бизнес-недвижимость в кредит
под залог приобретаемых объектов
УРАЛСИБ
Нет фото
от 9 000 000
до 17 000 000 ₽
от 79 070 ₽ за м²
ID 66874550
Показать телефон
Написать сообщение
От 100 до 215 м²
Площадь
1 из 8
Этаж
Свободно
Помещение
Общая информация
Планировка Смешанная
Состояние Офисная отделка
Мебель Есть
Количество мокрых точек 3
Свободный
Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
Узнать больше 2155777.ru
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
9°C Облачно
РУС
22:41
05.10.2021

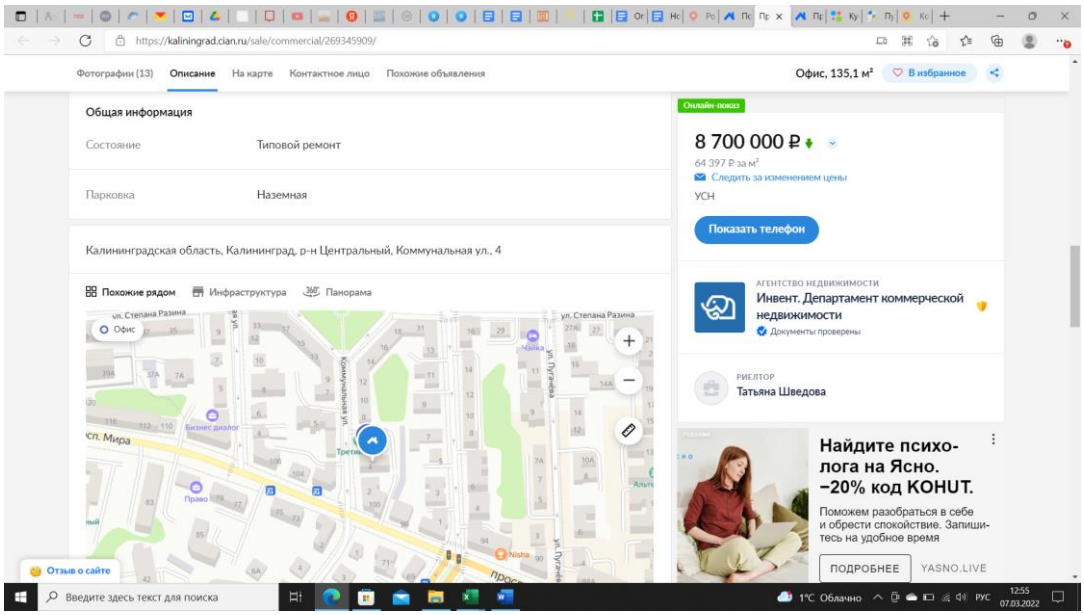

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/
Парковка Наземная
Парковка Наземная
Доступные площади
100 м² 90 000 ₽ за м² 9 000 000 ₽
115 м² 82 609 ₽ за м² 9 500 000 ₽
215 м² 79 070 ₽ за м² 17 000 000 ₽
Продаю офисное помещение с раздельными входами, с хорошим ремонтом и отличной бизнес аурой. Наша ИТ компания выросла в 2,5 раза за 2 года в нем!
Комфортная посадка более 36 человек!
На полу гибкая плитка, потолки открыты (стиль лофт), санузел в кафеле и дизайнерской штукатурке. Стены в краске.
Отопление газовое (котел), электричество разведено автоматами на каждый стол отдельно. Интернет и сетевое оборудование в комплекте.
Освещение LED везде. Система приточно-вытяжной вентиляции.
Система кондиционирования основной зоны и отдельно переговорной и кабинета менеджеров.
Общее управление жалюзями. Охранная сигнализация.
использовать как жилое помещение. Все условия есть.
от 9 000 000
до 17 000 000 ₽
от 79 070 ₽ за м²
ID 66874550
Показать телефон
Написать сообщение
Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
Узнать больше 2155777.ru
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
9°C Облачно
РУС
22:42
05.10.2021


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/
Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, от 100 до 215 м²
1 этаж, в новом жилом здании. Имеется парковка, всегда есть места. Доступ на территорию свободный.
Шкафы и сетевое оборудование остаются, так что работу можно начать сразу при въезде.
Собственник, без комиссии.
Возможны варианты оплаты, обмен на недвижимость.
Звоните, показ можно устроить в любое время.
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
от 9 000 000 до 17 000 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
от 79 070 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
в многофункциональном комплексе «на ул. Красносельская, 82к1»
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Красносельская ул., 82к1
Отзыв о сайте
от 9 000 000
до 17 000 000 ₽
от 79 070 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
ID 66874550
Показать телефон
Написать сообщение
Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
Узнать больше
2155777.ru
Введите здесь текст для поиска
9°C Облачно
РУС
22:42
05.10.2021

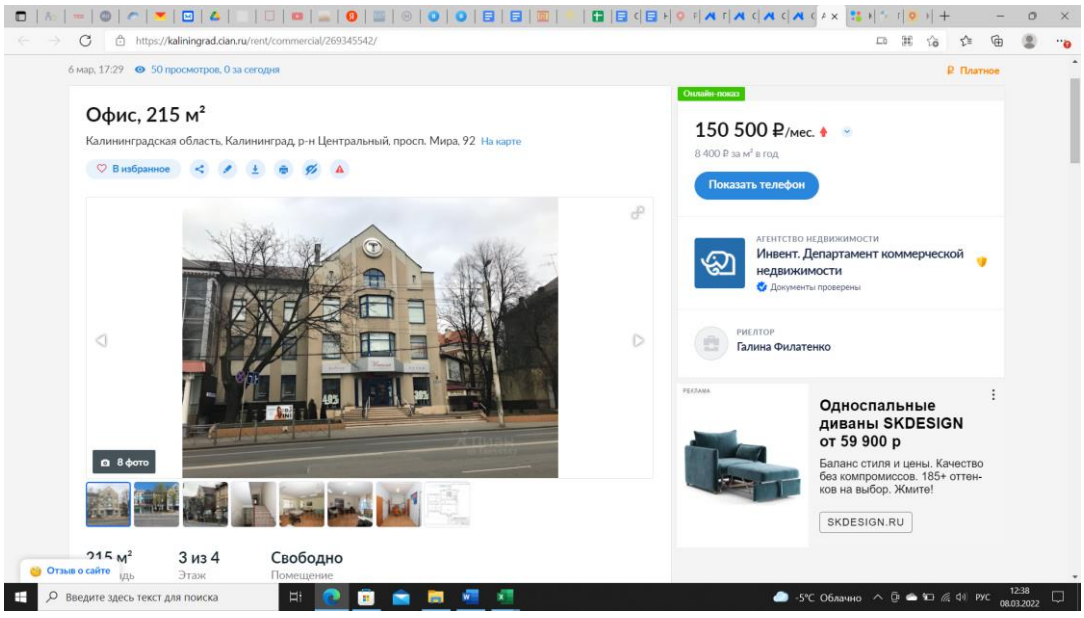

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/249292449/
Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, от 100 до 215 м²
Экопарк Запад
ул. Добролюбова
© Яндекс Условия использования Яндекс
Многофункциональный комплекс на ул. Красносельская, 82к1
Год постройки
2013
Тип здания
Многофункциональный комплекс
Категория здания
Действующее
Площадь участка
0,01 га
Общая площадь
97,7 м²
О доме
Год постройки
2013
Этажность
8
Материалы стен
-
Подъездов
-
Аварийный
Нет
Квартир
-
Отзыв о сайте
от 9 000 000
до 17 000 000 ₽
от 79 070 ₽ за м²
ID 66874550
Показать телефон
Написать сообщение
Строим теплые СИП-дома. «Торонто» 116 м2. от 2,6 млн ₽!
Выход на стройку через 21 день! Современные проекты домов! Собственное производство!
Узнать больше
2155777.ru
Введите здесь текст для поиска
9°C Облачно
РУС
22:42
05.10.2021

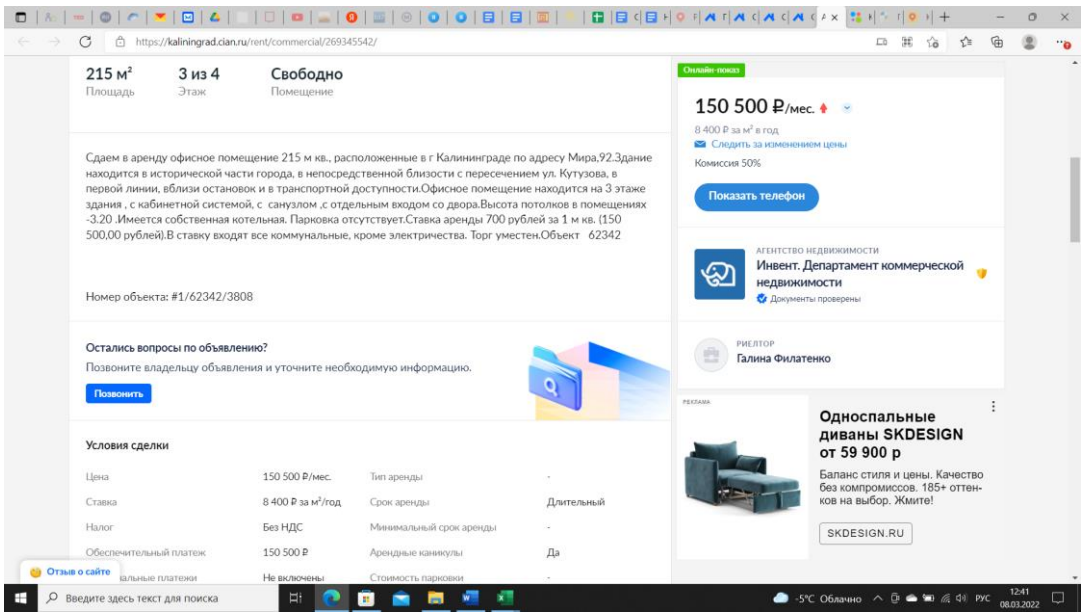

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345909/
5 мар, 17:35 49 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Офис (А), 135,1 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Коммунальная ул., 4 На карте
В избранное
13 фото
135.1 м²
4 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
А
Класс
Онлайн-показ
8 700 000 ₽
64 397 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Шведова
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНUT.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
1°C Облачно
РУС
12:55
07.03.2022

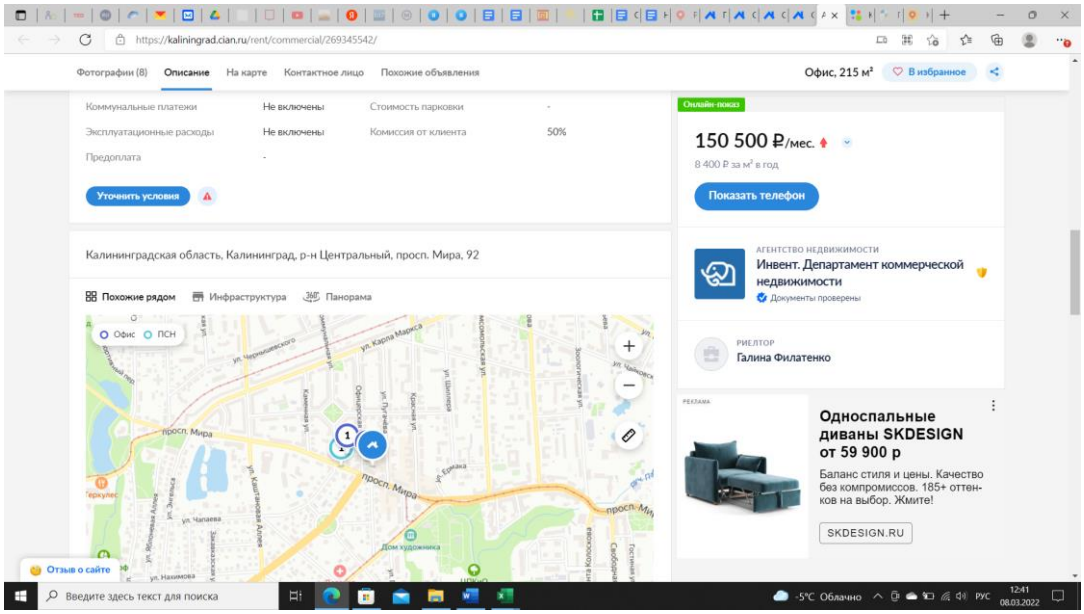


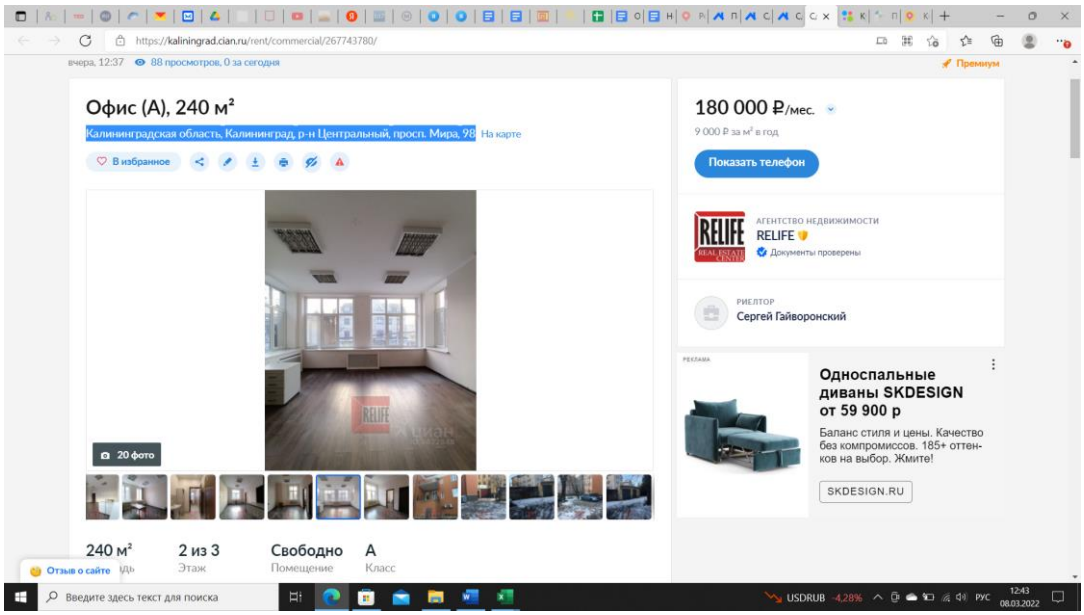


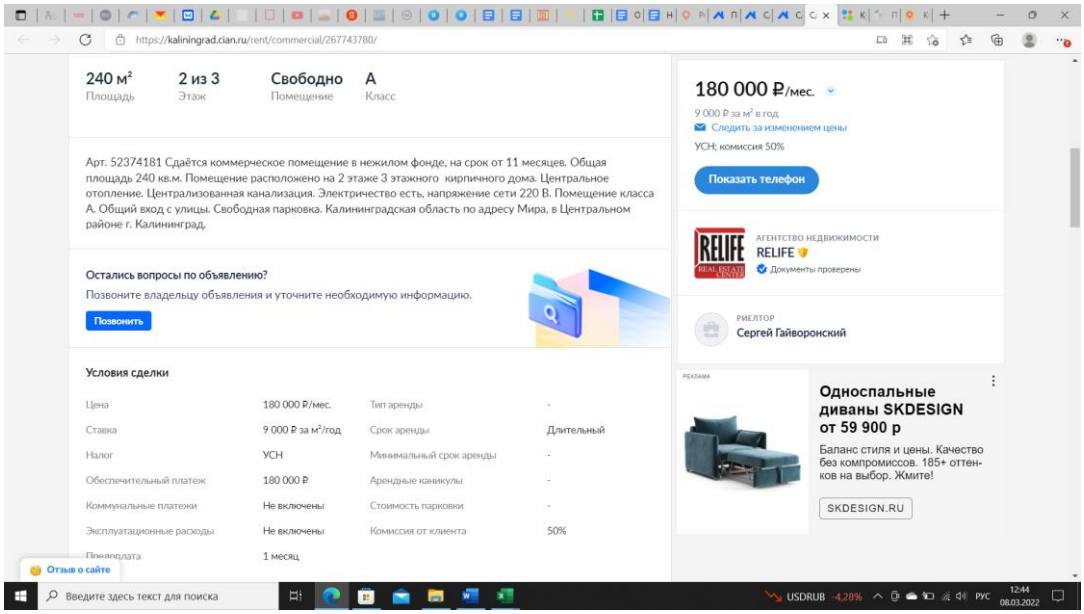
Аналоги для доходного подхода

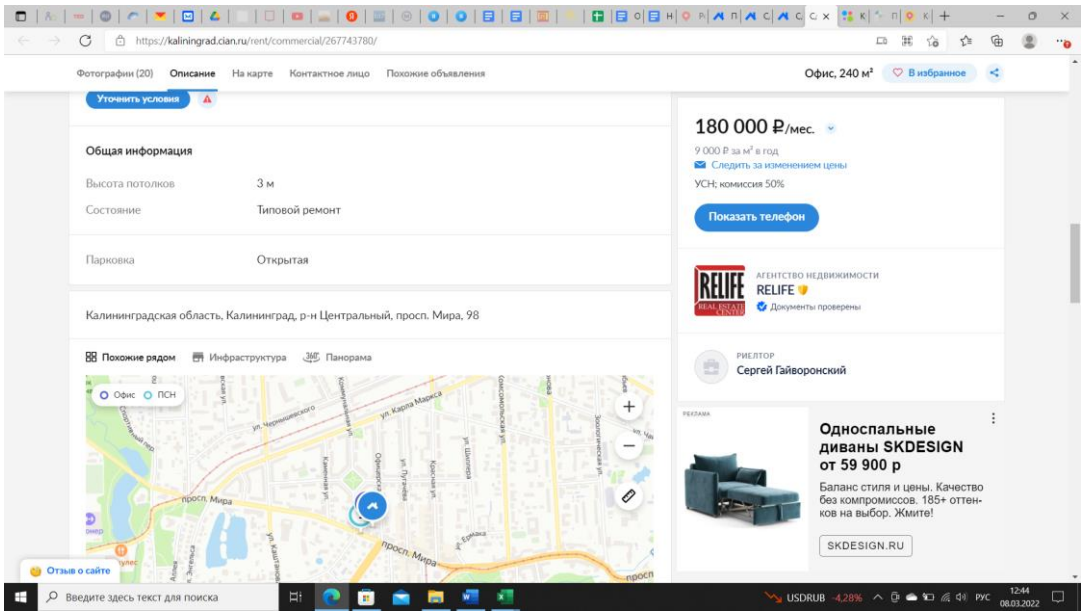


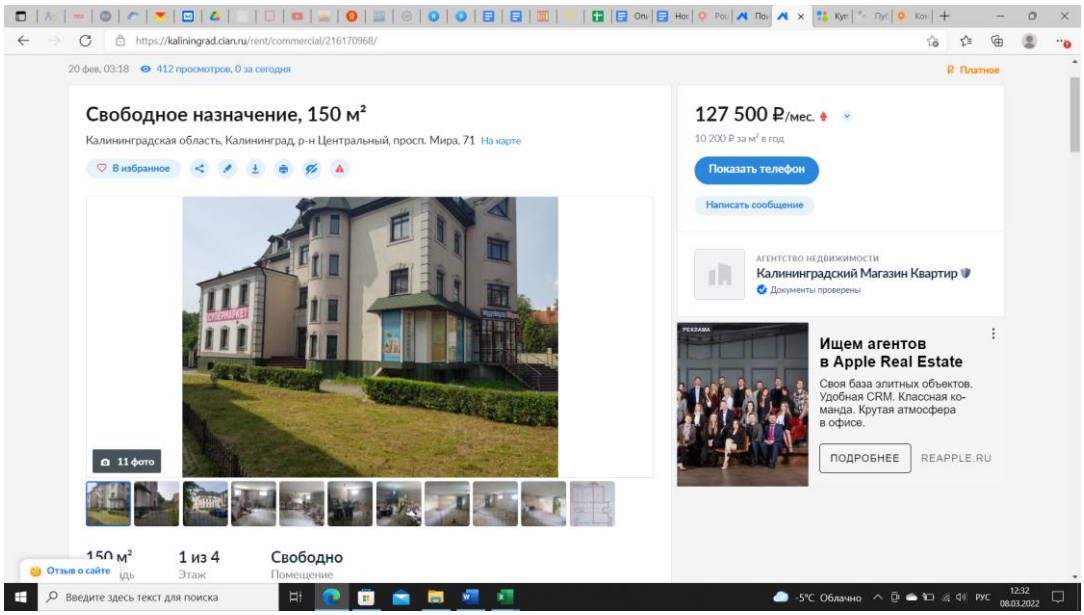

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345542/
215 м²
Площадь
3 из 4
Этаж
Свободно
Помещение
Сдаем в аренду офисное помещение 215 м кв., расположенные в г Калининграде по адресу Мира,92.Здание находится в исторической части города, в непосредственной близости с пересечением ул. Кутузова, в первой линии, вблизи остановок и в транспортной доступности.Офисное помещение находится на 3 этаже здания , с кабинетной системой, с санузлом ,с отдельным входом со двора.Высота потолков в помещениях -3.20 .Имеется собственная котельная. Парковка отсутствует.Ставка аренды 700 рублей за 1 м кв. (150 500,00 рублей).В ставку входят все коммунальные, кроме электричества. Торг уместен.Объект 62342
Номер объекта: #1/62342/3808
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 150 500 ₽/мес.
Ставка 8 400 ₽ за м²/год
Налог Без НДС
Обеспечительный платеж 150 500 ₽
Тип аренды
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы Да
Стоимость парковки
Онлайн-показ
150 500 ₽/мес.
8 400 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Комиссия 50%
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Галина Филатенко
РЕКЛАМА
Односпальные диваны SKDESIGN от 59 900 р
Баланс стиля и цены. Качество без компромиссов. 185+ оттенков на выбор. Жмите!
SKDESIGN.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
12:41
08.03.2022

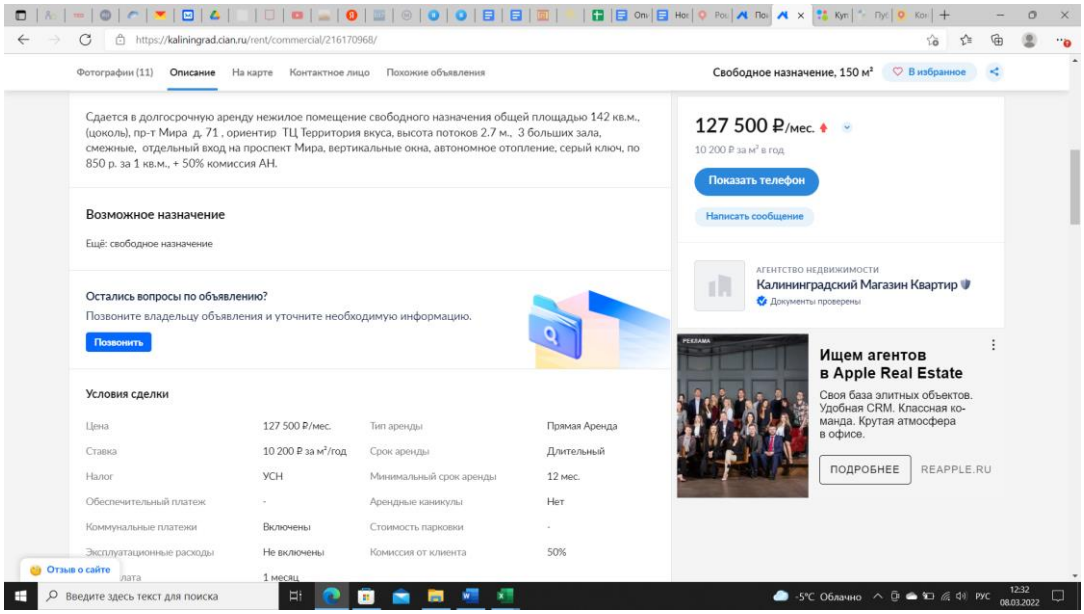

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345542/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 215 м²
В избранное
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата
Стоимость парковки
Комиссия от клиента 50%
Уточнить условия
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 92
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Офис
ПСН
просп. Мира
Онлайн-показ
150 500 ₽/мес.
8 400 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Галина Филатенко
РЕКЛАМА
Односпальные диваны SKDESIGN от 59 900 р
Баланс стиля и цены. Качество без компромиссов. 185+ оттенков на выбор. Жмите!
SKDESIGN.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
12:41
08.03.2022

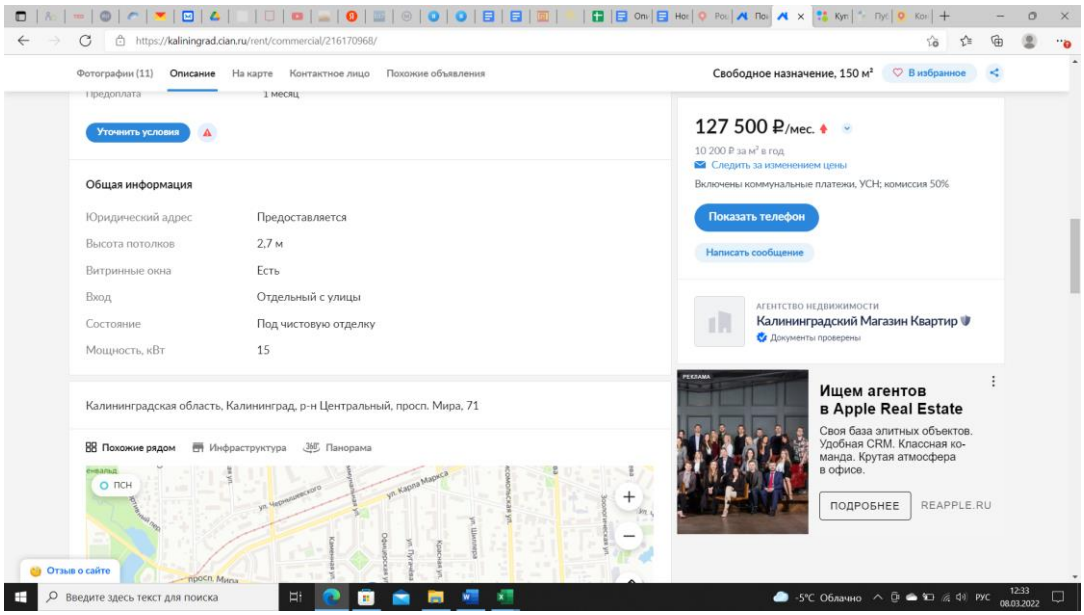

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/267743780/
вчера, 12:37
88 просмотров, 0 за сегодня
Премиум
Офис (А), 240 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 98
На карте
В избранное
20 фото
240 м²
2 из 3
Свободно
А
Этаж
Помещение
Класс
180 000 ₽/мес.
9 000 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский
РЕКЛАМА
Односпальные диваны SKDESIGN от 59 900 р
Баланс стиля и цены. Качество без компромиссов. 185+ оттенков на выбор. Жмите!
SKDESIGN.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
USDRUB -4,28%
РУС
12:43
08.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/267743780/
240 м²
Площадь
2 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
А
Класс
Арт. 52374181 Сдаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, на срок от 11 месяцев. Общая площадь 240 кв.м. Помещение расположено на 2 этаже 3 этажного кирпичного дома. Центральное отопление. Централизованная канализация. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Помещение класса А. Общий вход с улицы. Свободная парковка. Калининградская область по адресу Мира, в Центральном районе г. Калининград.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
180 000 ₽/мес.
Ставка
9 000 ₽ за м²/год
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
180 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы
Стоимость парковки
Комиссия от клиента
50%
180 000 ₽/мес.
9 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский
РЕКЛАМА
Односпальные диваны SKDESIGN от 59 900 р
Баланс стиля и цены. Качество без компромиссов. 185+ оттенков на выбор. Жмите!
SKDESIGN.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
USDRUB -4,28%
РУС
12:44
08.03.2022

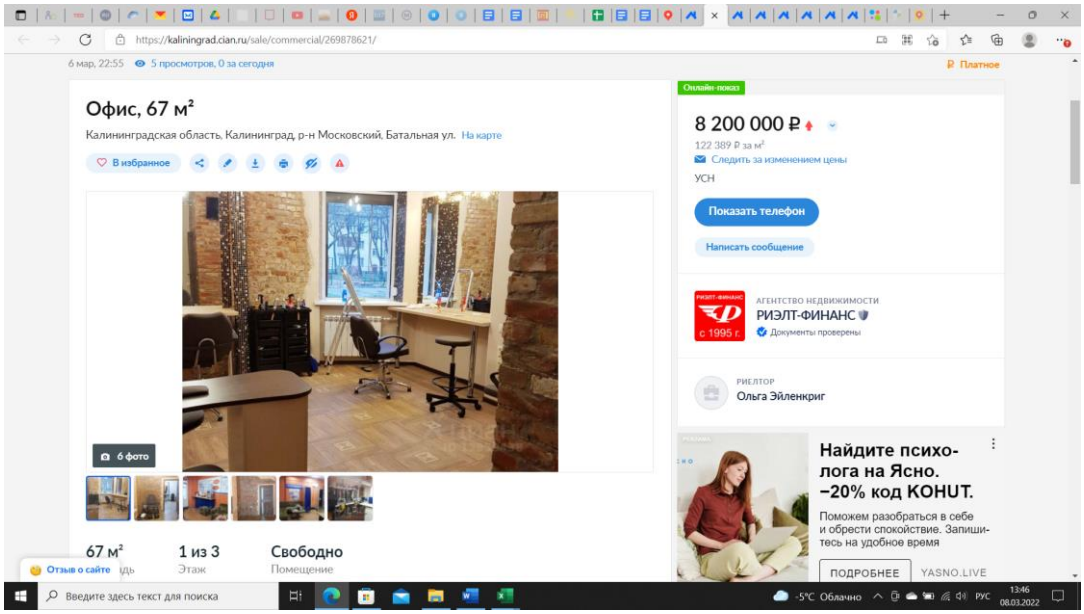

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/267743780/
Фотографии (20)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 240 м²
В избранное
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
3 м
Состояние
Типовой ремонт
Парковка
Открытая
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 98
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Офис
ПСН
просп. Мира
180 000 ₽/мес.
9 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский
РЕКЛАМА
Односпальные диваны SKDESIGN от 59 900 р
Баланс стиля и цены. Качество без компромиссов. 185+ оттенков на выбор. Жмите!
SKDESIGN.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
USDRUB -4,28%
РУС
12:44
08.03.2022

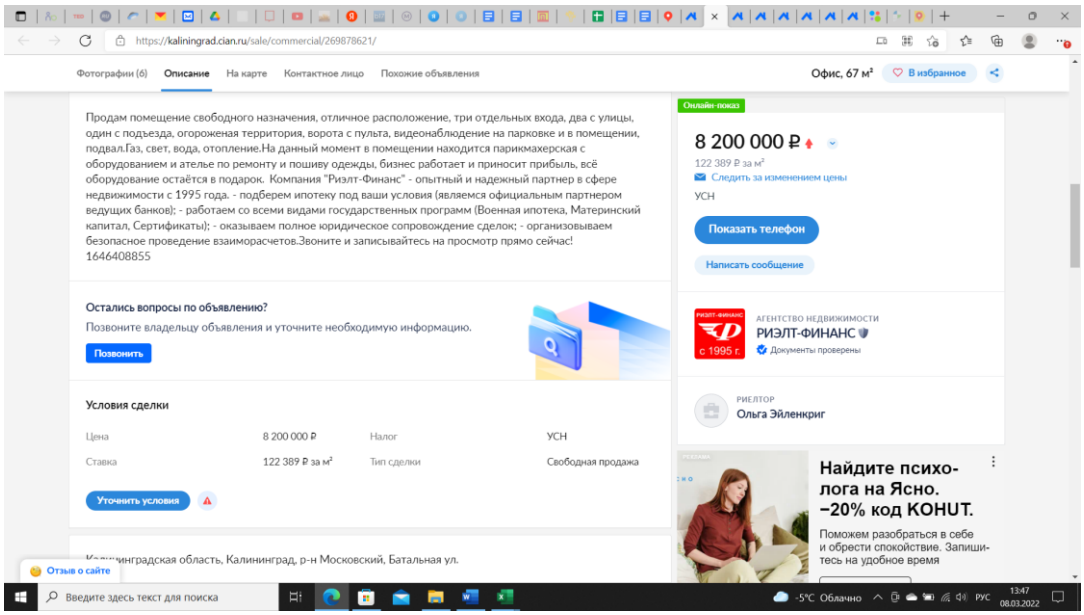

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/216170968/
20 фев, 03:18
412 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 150 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
На карте
В избранное
11 фото
127 500 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Калининградский Магазин Квартир
Документы проверены
РЕКЛАМА
Ищем агентов в Apple Real Estate
Своя база элитных объектов. Удобная CRM. Классная команда. Крутая атмосфера в офисе.
ПОДРОБНЕЕ
REAPPLE.RU
150 м²
1 из 4
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
12:32
08.03.2022

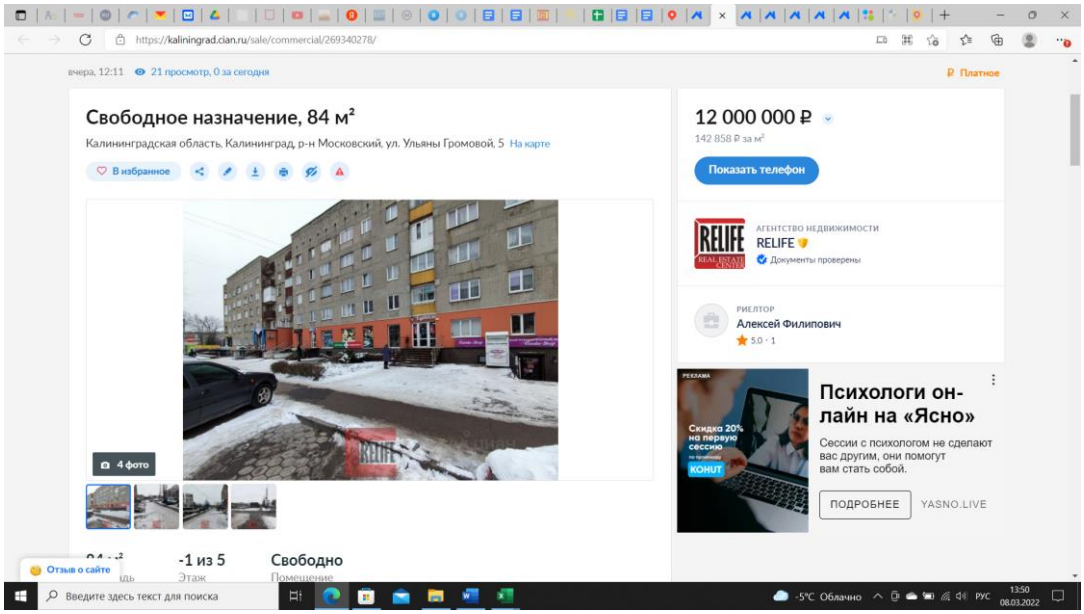

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/216170968/
Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 150 м²
В избранное
Сдается в долгосрочную аренду нежилое помещение свободного назначения общей площадью 142 кв.м., (цоколь), пр-т Мира д. 71 , ориентир ТЦ Территория вкуса, высота потоков 2.7 м., 3 больших зала, смежные, отдельный вход на проспект Мира, вертикальные окна, автономное отопление, серый ключ, по 850 р. за 1 кв.м., + 50% комиссия АН.
Возможное назначение
Ещё: свободное назначение
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 127 500 ₽/мес.
Ставка 10 200 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Включены
Эксплуатационные расходы Не включены
1 месяц
Тип аренды Прямая Аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 12 мес.
Арендные каникулы Нет
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента 50%
127 500 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Калининградский Магазин Квартир
Документы проверены
РЕКЛАМА
Ищем агентов в Apple Real Estate
Своя база элитных объектов. Удобная CRM. Классная команда. Крутая атмосфера в офисе.
ПОДРОБНЕЕ
REAPPLE.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
12:32
08.03.2022

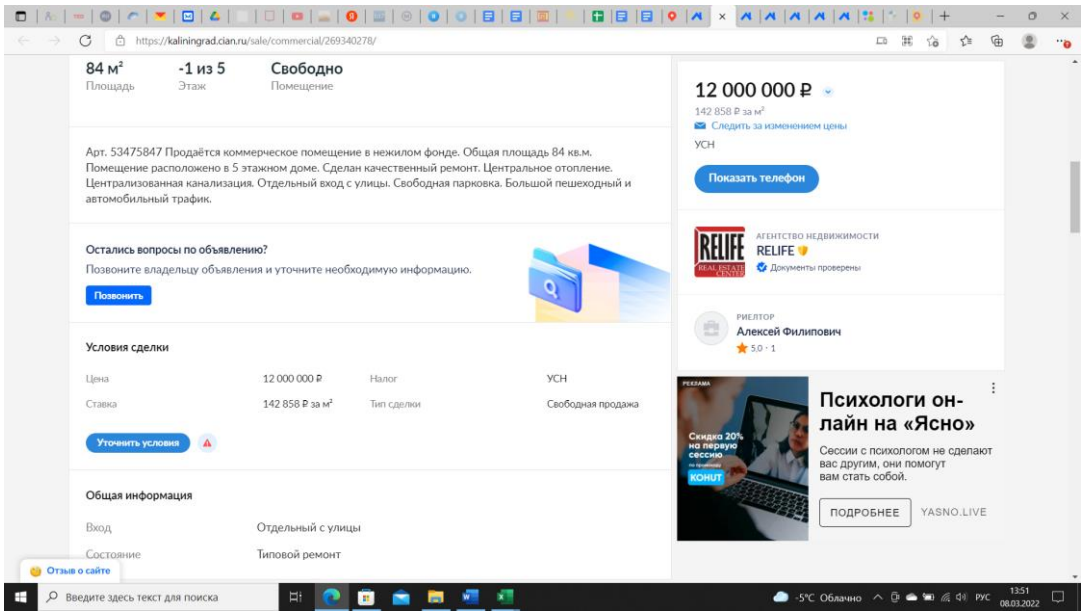

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/216170968/
Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 150 м²
В избранное
Предоплата 1 месяц
Уточнить условия
Общая информация
Юридический адрес Предоставляется
Высота потолков 2,7 м
Витринные окна Есть
Вход Отдельный с улицы
Состояние Под чистовую отделку
Мощность, кВт 15
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, просп. Мира, 71
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
ул. Карла Маркса
просп. Мира
127 500 ₽/мес.
10 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН; комиссия 50%
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Калининградский Магазин Квартир
Документы проверены
РЕКЛАМА
Ищем агентов в Apple Real Estate
Своя база элитных объектов. Удобная CRM. Классная команда. Крутая атмосфера в офисе.
ПОДРОБНЕЕ
REAPPLE.RU
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
12:33
08.03.2022

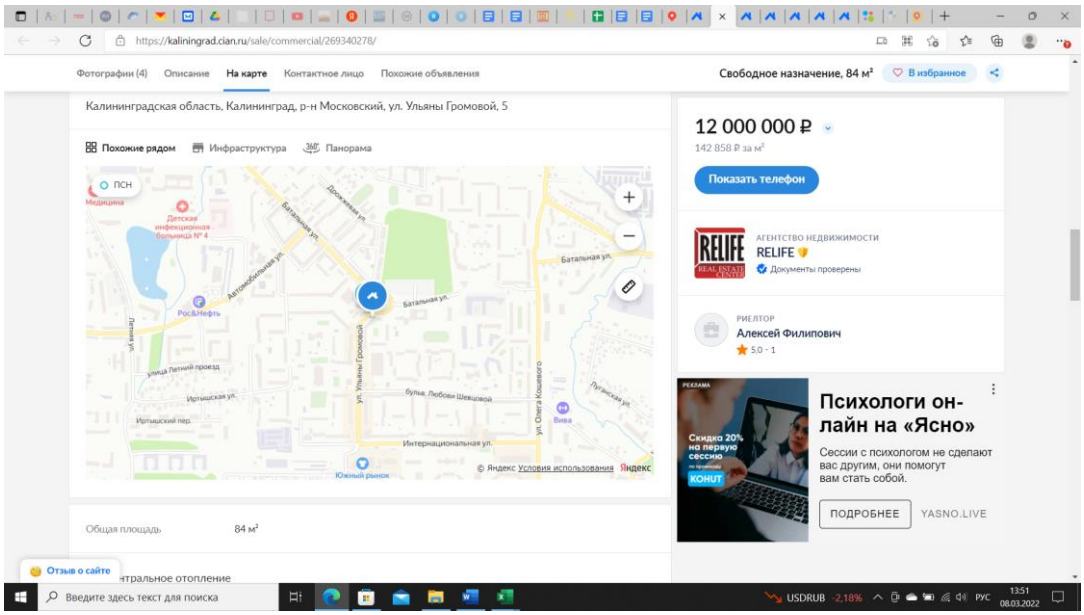
Калининградская обл., Калининград, ул. Ульяны Громовой, дом № 40-50
Аналоги для сравнительного подхода

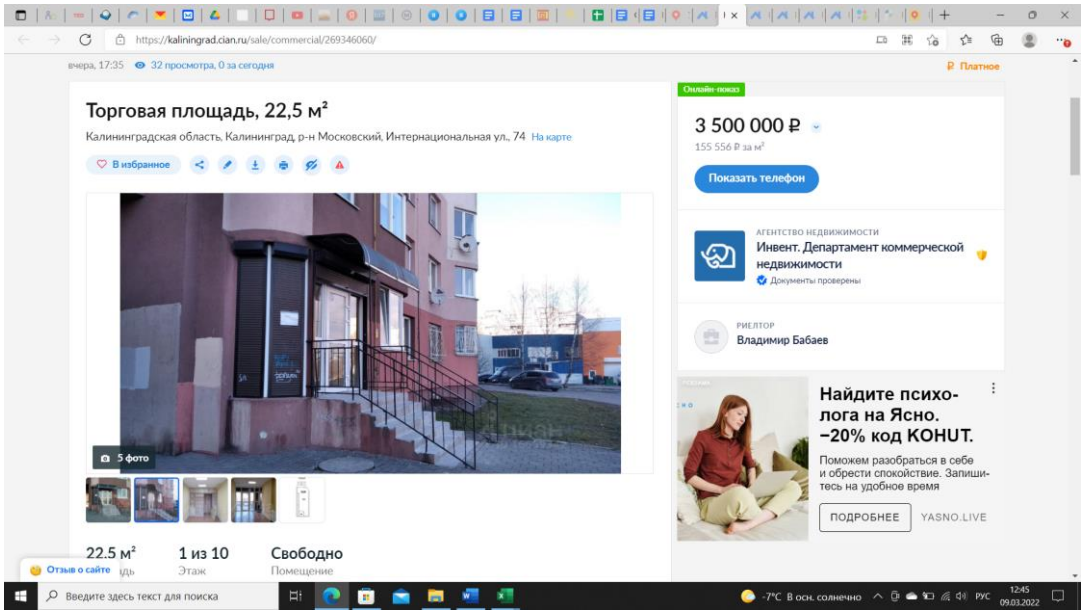


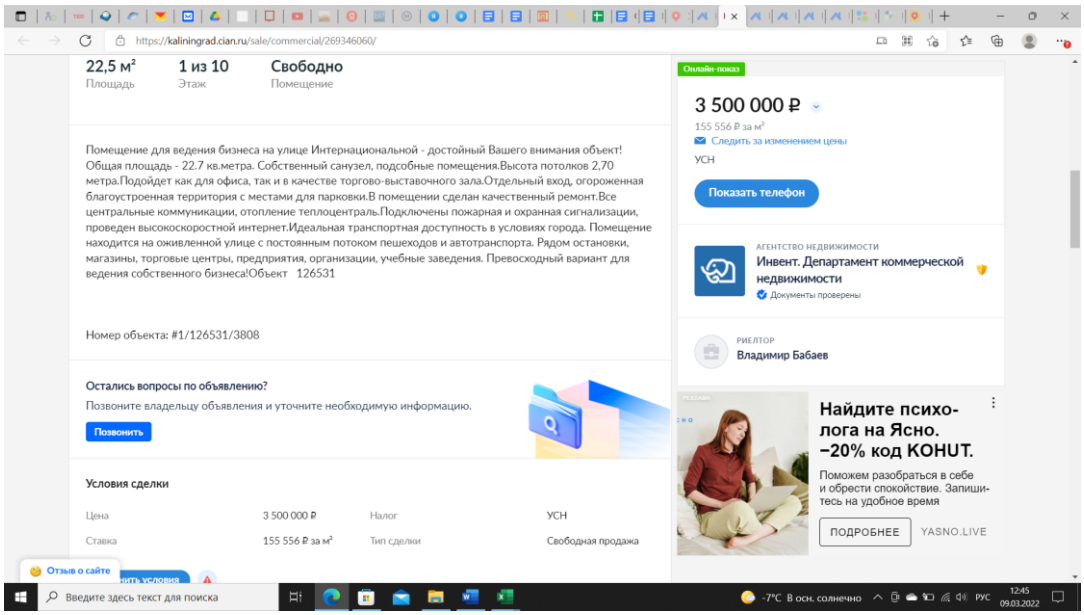


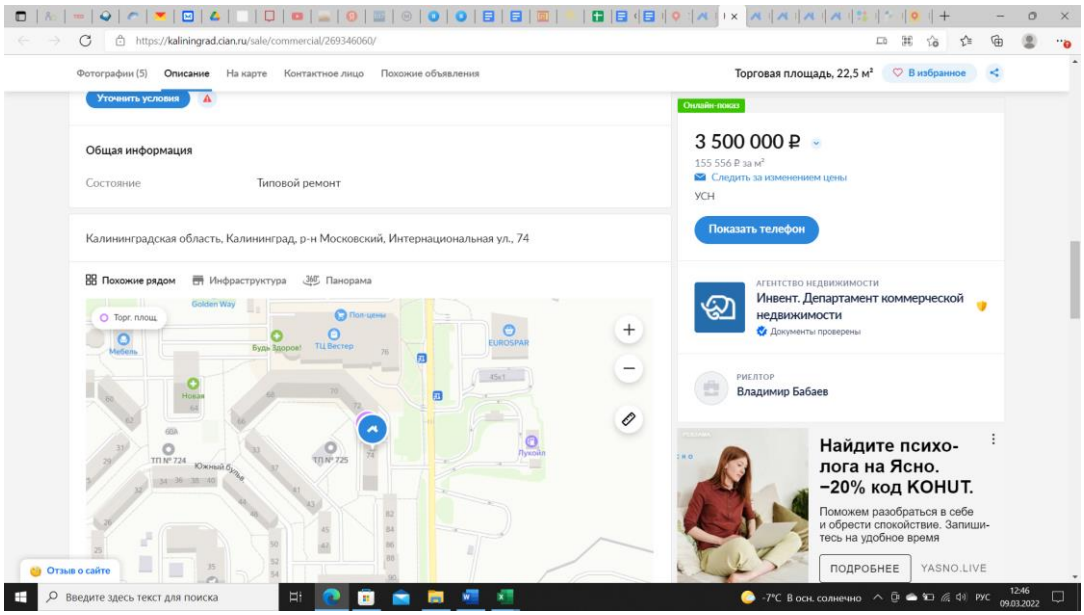

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/
вчера, 12:11 21 просмотр, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 84 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5 На карте
В избранное
4 фото
12 000 000 ₽
142 858 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Алексей Филипович
5.0 · 1
РЕКЛАМА
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
-1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
13:50
08.03.2022

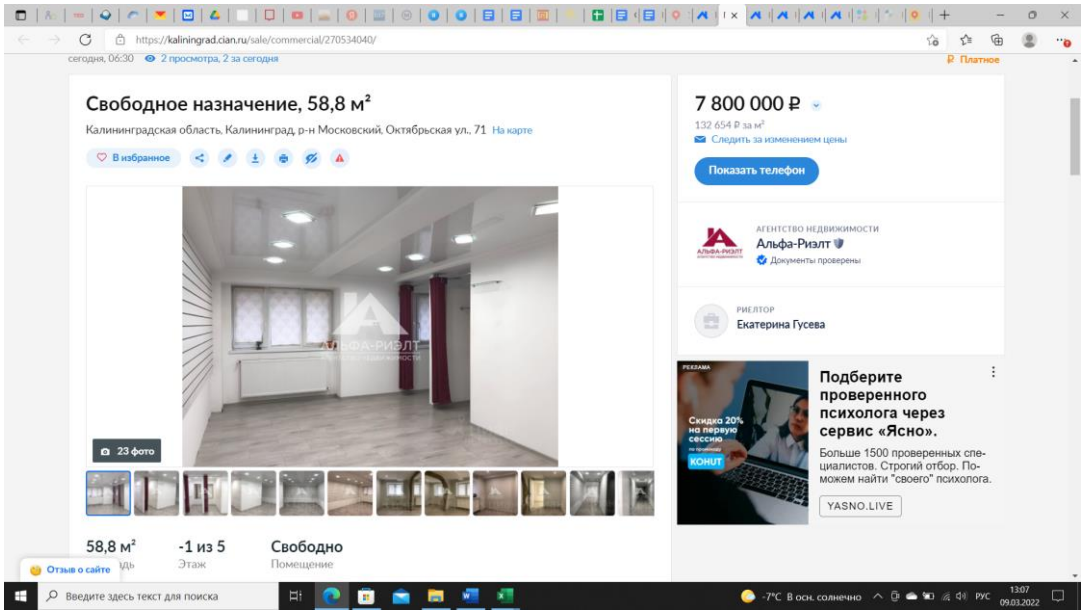

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/
84 м²
Площадь
-1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Арт. 53475847 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 84 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном доме. Сделан качественный ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы. Свободная парковка. Большой пешеходный и автомобильный трафик.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
12 000 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
142 858 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
12 000 000 ₽
142 858 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Алексей Филипович
5.0 · 1
РЕКЛАМА
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Облачно
РУС
13:51
08.03.2022

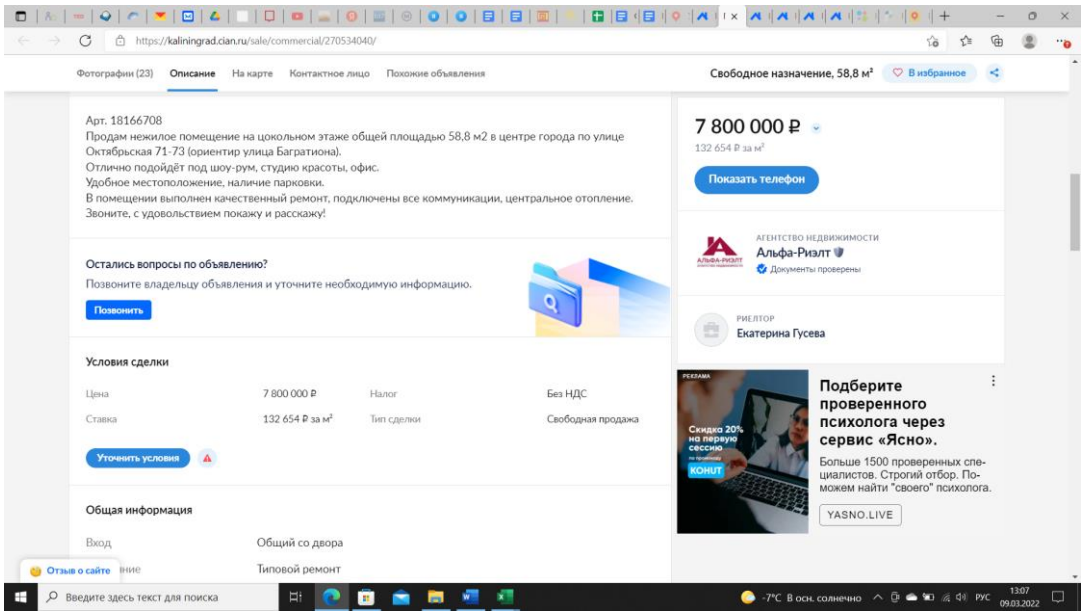

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269340278/
Фотографии (4)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 84 м²
В избранное
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Ульяны Громовой, 5
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
Медицина
Детская инфекционная больница № 4
РосНефть
Батальная ул.
Автомобильная ул.
Дорожная ул.
ул. Ульяны Громовой
Интернациональная ул.
Южный рынок
Общая площадь
84 м²
12 000 000 ₽
142 858 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Алексей Филипович
5.0 · 1
РЕКЛАМА
Психологи он-лайн на «Ясно»
Сессии с психологом не сделают вас другим, они помогут вам стать собой.
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
USDRUB -2.18%
РУС
13:51
08.03.2022

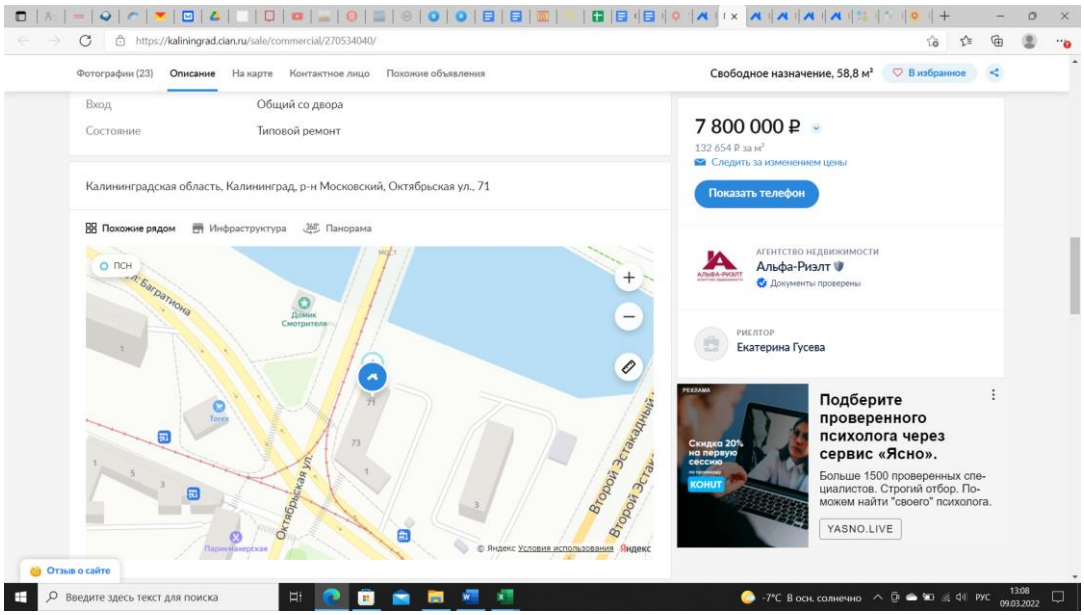

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269346060/
вчера, 17:35 32 просмотра, 0 за сегодня
Платное
Торговая площадь, 22,5 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74 На карте
В избранное
5 фото
22.5 м²
1 из 10
Свободно
Онлайн-показ
3 500 000 ₽
155 556 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
12:45
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269346060/
22,5 м²
Площадь
1 из 10
Этаж
Свободно
Помещение
Помещение для ведения бизнеса на улице Интернациональной - достойный Вашего внимания объект! Общая площадь - 22.7 кв.метра. Собственный санузел, подсобные помещения.Высота потолков 2,70 метра.Подойдет как для офиса, так и в качестве торгово-выставочного зала.Отдельный вход, огороженная благоустроенная территория с местами для парковки.В помещении сделан качественный ремонт.Все центральные коммуникации, отопление теплоцентраль.Подключены пожарная и охранная сигнализации, проведен высокоскоростной интернет.Идеальная транспортная доступность в условиях города. Помещение находится на оживленной улице с постоянным потоком пешеходов и автотранспорта. Рядом остановки, магазины, торговые центры, предприятия, организации, учебные заведения. Превосходный вариант для ведения собственного бизнеса!Объект 126531
Номер объекта: #1/126531/3808
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
3 500 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
155 556 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Онлайн-показ
3 500 000 ₽
155 556 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
12:45
09.03.2022

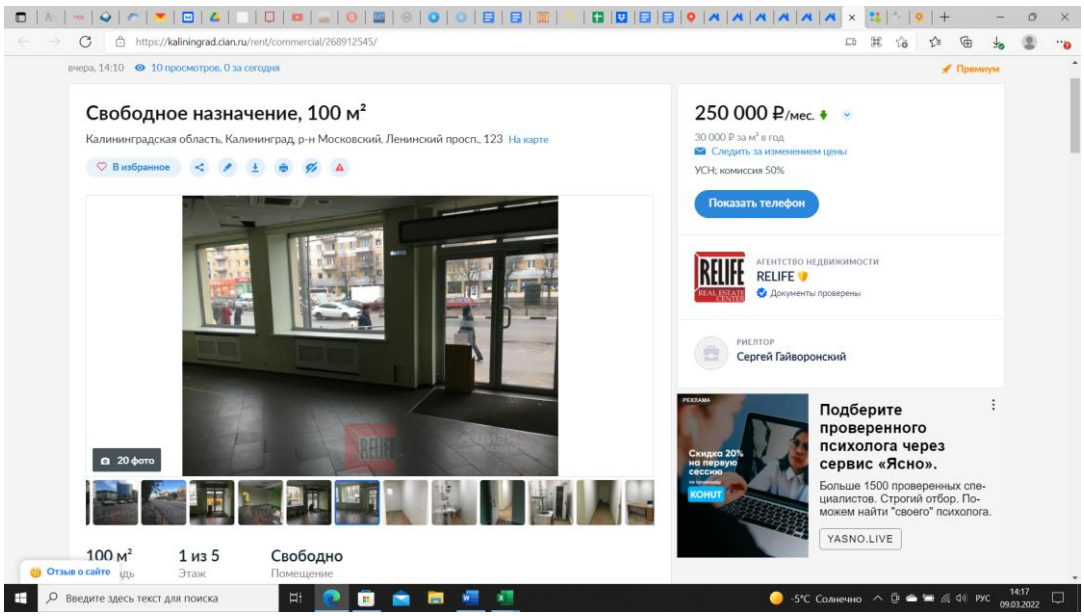

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269346060/
Фотографии (5)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 22,5 м²
В избранное
Уточнить условия
Общая информация
Состояние
Типовой ремонт
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 74
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Онлайн-показ
3 500 000 ₽
155 556 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
12:46
09.03.2022

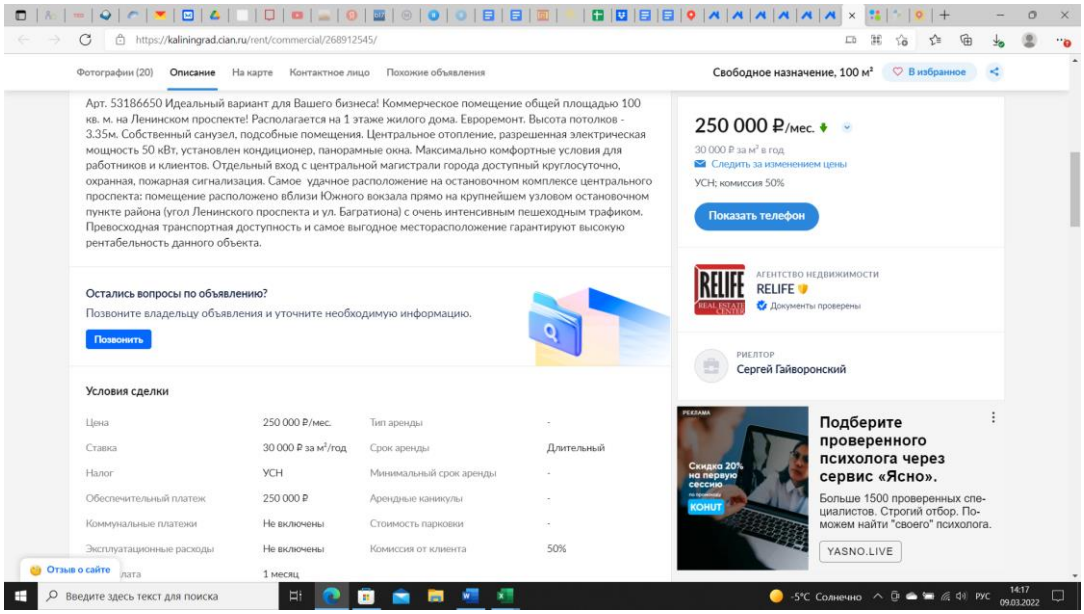


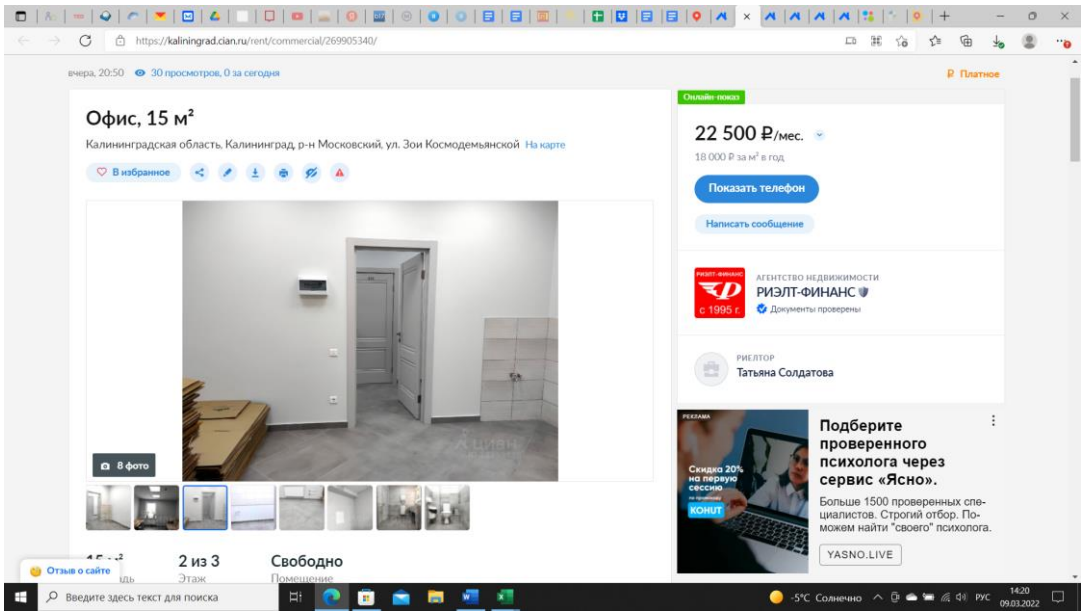


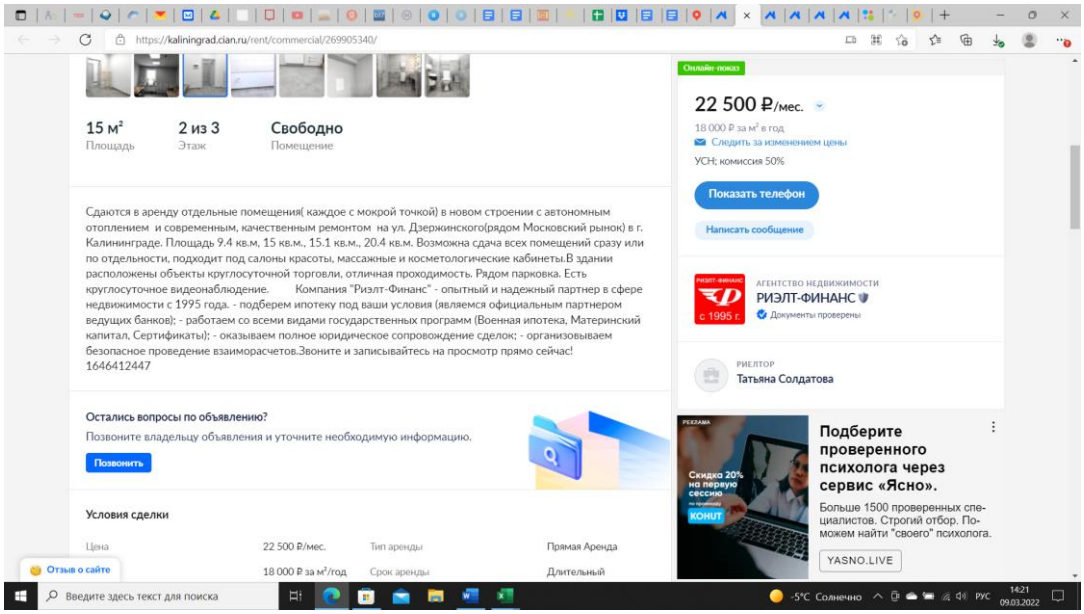


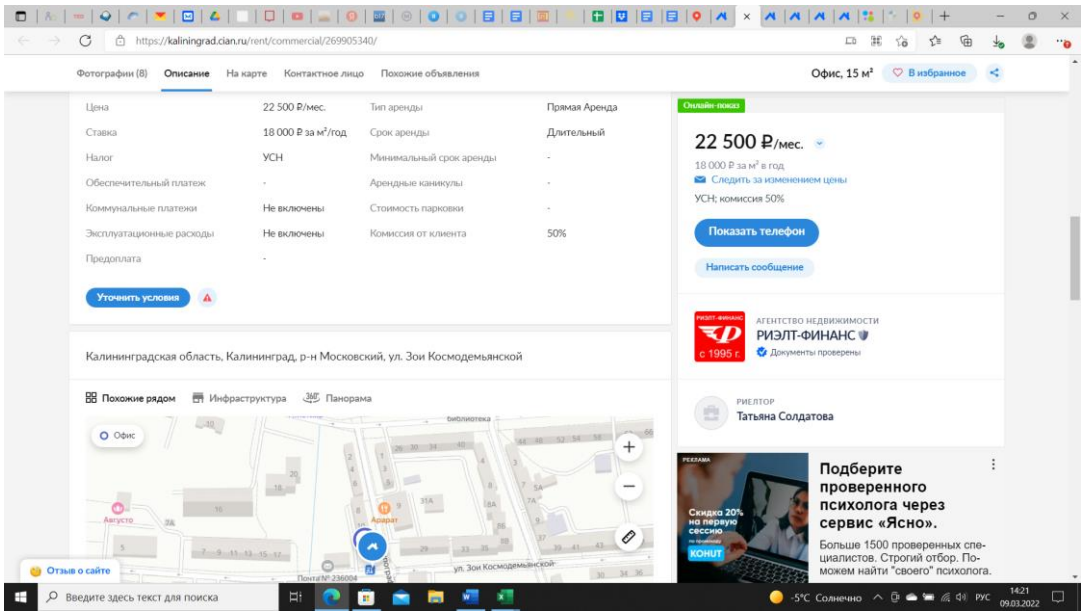
Аналоги для доходного подхода

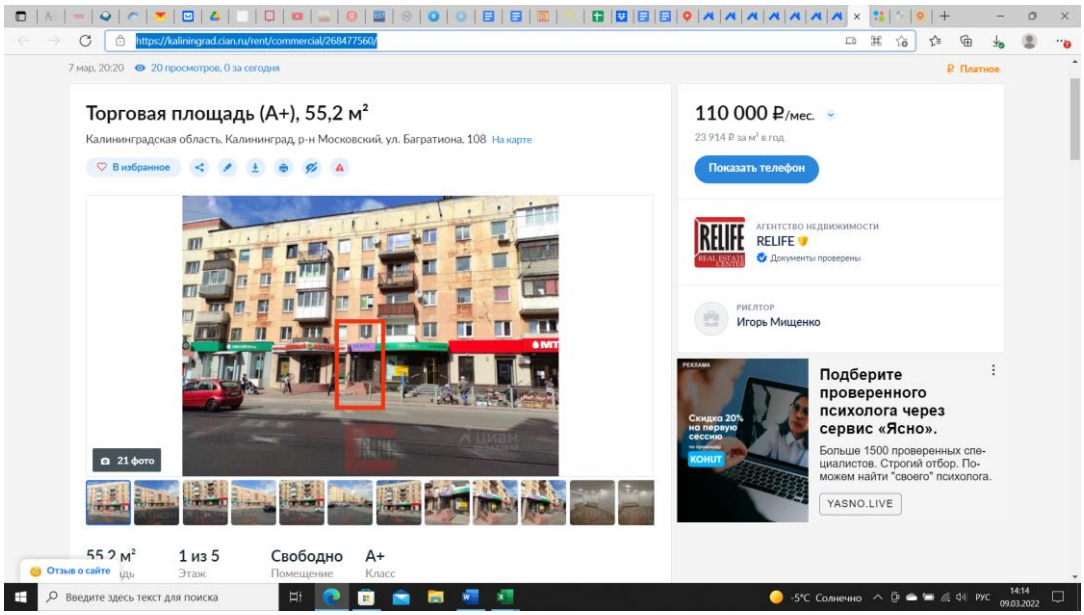

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/
вчера, 14:10 10 просмотров, 0 за сегодня
Премиум
Свободное назначение, 100 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 123 На карте
В избранное
20 фото
250 000 ₽/мес.
30 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНИТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
100 м²
1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:17
09.03.2022

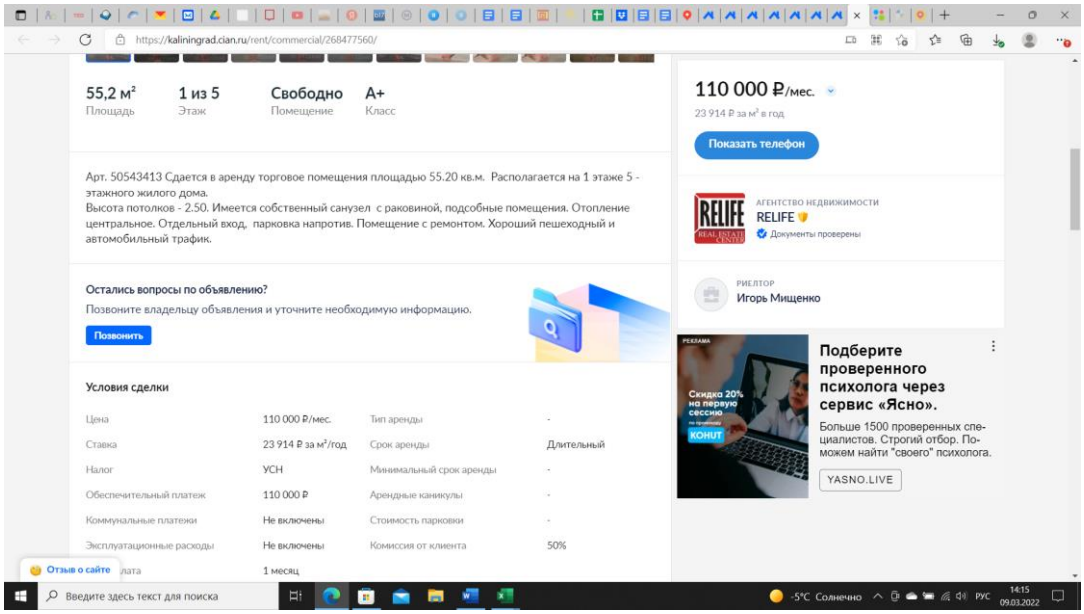

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268912545/
Фотографии (20)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 100 м²
В избранное
Арт. 53186650 Идеальный вариант для Вашего бизнеса! Коммерческое помещение общей площадью 100 кв. м. на Ленинском проспекте! Располагается на 1 этаже жилого дома. Евроремонт. Высота потолков - 3.35м. Собственный санузел, подсобные помещения. Центральное отопление, разрешенная электрическая мощность 50 кВт, установлен кондиционер, панорамные окна. Максимально комфортные условия для работников и клиентов. Отдельный вход с центральной магистрали города доступный круглосуточно, охранная, пожарная сигнализация. Самое удачное расположение на остановочном комплексе центрального проспекта: помещение расположено вблизи Южного вокзала прямо на крупнейшем узловом остановочном пункте района (угол Ленинского проспекта и ул. Багратиона) с очень интенсивным пешеходным трафиком. Превосходная транспортная доступность и самое выгодное месторасположение гарантируют высокую рентабельность данного объекта.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 250 000 ₽/мес.
Ставка 30 000 ₽ за м²/год
Налог УСН
Обеспечительный платеж 250 000 ₽
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Тип аренды -
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы -
Стоимость парковки -
Комиссия от клиента 50%
250 000 ₽/мес.
30 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Сергей Гайворонский
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНИТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:17
09.03.2022

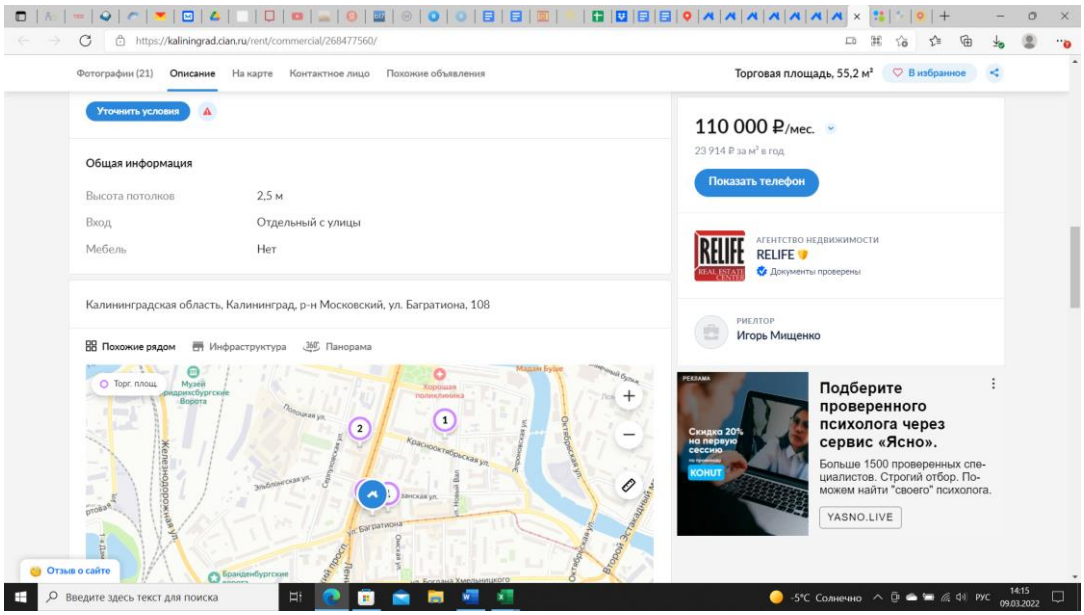

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269905340/
вчера, 20:50 30 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Онлайн-показ
Офис, 15 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской На карте
В избранное
8 фото
22 500 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РИЭЛТ-ФИНАНС
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Солдатова
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНИТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
2 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:20
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269905340/
15 м²
Площадь
2 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
Сдаются в аренду отдельные помещения(каждое с мокрой точкой) в новом строении с автономным отоплением и современным, качественным ремонтом на ул. Дзержинского(рядом Московский рынок) в г. Калининграде. Площадь 9.4 кв.м, 15 кв.м., 15.1 кв.м., 20.4 кв.м. Возможна сдача всех помещений сразу или по отдельности, подходит под салоны красоты, массажные и косметологические кабинеты.В здании расположены объекты круглосуточной торговли, отличная проходимость. Рядом парковка. Есть круглосуточное видеонаблюдение. Компания "Риэлт-Финанс" - опытный и надежный партнер в сфере недвижимости с 1995 года. - подберем ипотеку под ваши условия (являемся официальным партнером ведущих банков); - работаем со всеми видами государственных программ (Военная ипотека, Материнский капитал, Сертификаты); - оказываем полное юридическое сопровождение сделок; - организовываем безопасное проведение взаиморасчетов.Звоните и записывайтесь на просмотр прямо сейчас! 1646412447
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
22 500 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
18 000 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Онлайн-показ
22 500 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
Написать сообщение
РИЭЛТ-ФИНАНС
с 1995 г.
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РИЭЛТ-ФИНАНС
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Солдатова
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:21
09.03.2022

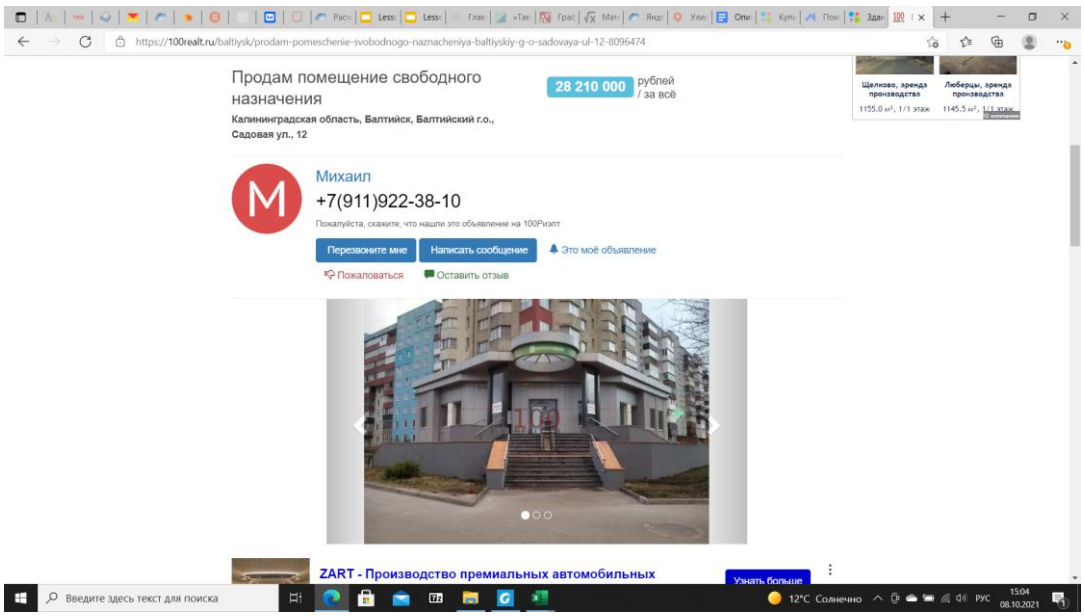

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269905340/
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 15 м²
В избранное
Цена
22 500 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
18 000 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
УСН
Минимальный срок аренды
Обеспечительный платеж
Арендные каникулы
Коммунальные платежи
Не включены
Стоимость парковки
Эксплуатационные расходы
Не включены
Комиссия от клиента
50%
Предоплата
Уточнить условия
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Зои Космодемьянской
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Офис
Августо
Аарат
ул. Зои Космодемьянской
Онлайн-показ
22 500 ₽/мес.
18 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%
Показать телефон
Написать сообщение
РИЭЛТ-ФИНАНС
с 1995 г.
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РИЭЛТ-ФИНАНС
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Солдатова
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:21
09.03.2022

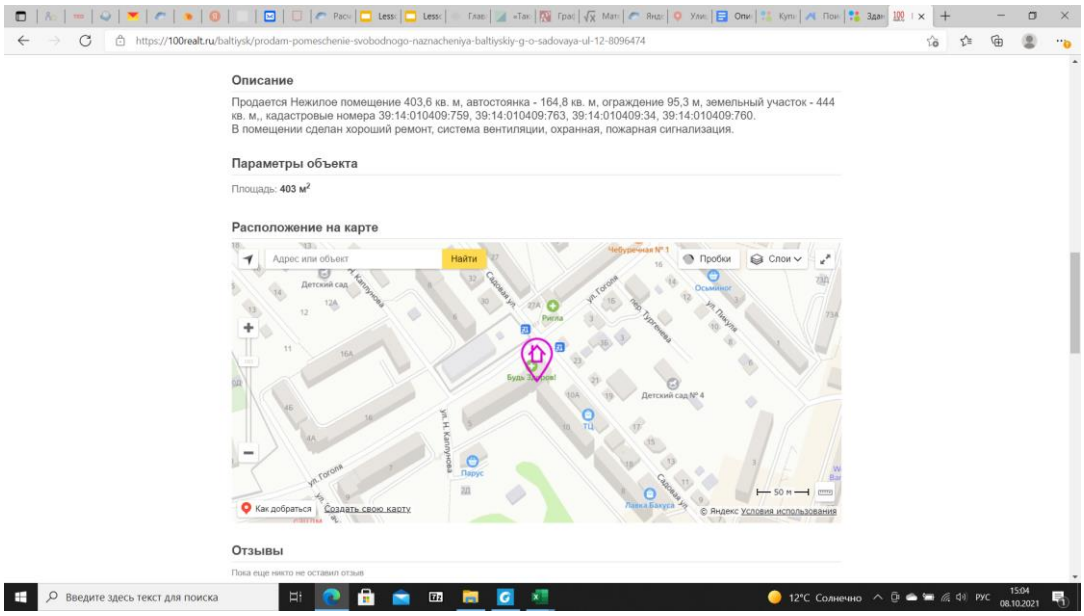

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/
7 мар, 20:20
20 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Торговая площадь (А+), 55,2 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
На карте
В избранное
21 фото
55,2 м²
1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
А+
Класс
110 000 ₽/мес.
23 914 ₽ за м² в год
Показать телефон
RELIFE
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Мищенко
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:14
09.03.2022

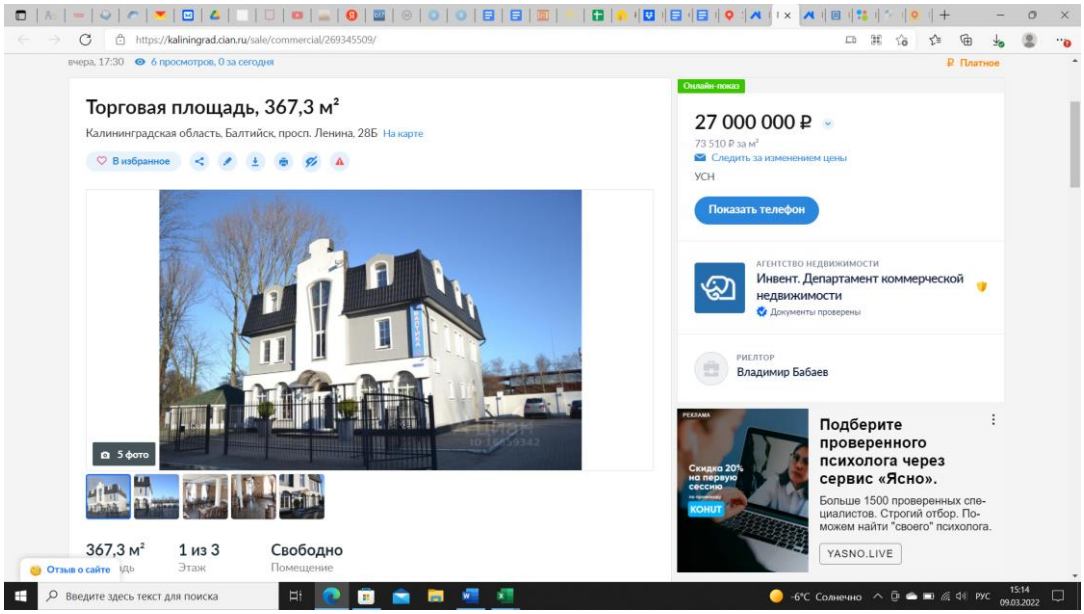

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/
55,2 м²
Площадь
1 из 5
Этаж
Свободно
Помещение
А+
Класс
Арт. 50543413 Сдается в аренду торговое помещения площадью 55.20 кв.м. Располагается на 1 этаже 5 - этажного жилого дома.
Высота потолков - 2.50. Имеется собственный санузел с раковиной, подсобные помещения. Отопление центральное. Отдельный вход, парковка напротив. Помещение с ремонтом. Хороший пешеходный и автомобильный трафик.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
110 000 ₽/мес.
Ставка
23 914 ₽ за м²/год
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
110 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Тип аренды
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы
Стоимость парковки
Комиссия от клиента
50%
1 месяц
110 000 ₽/мес.
23 914 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Мищенко
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНШТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:15
09.03.2022

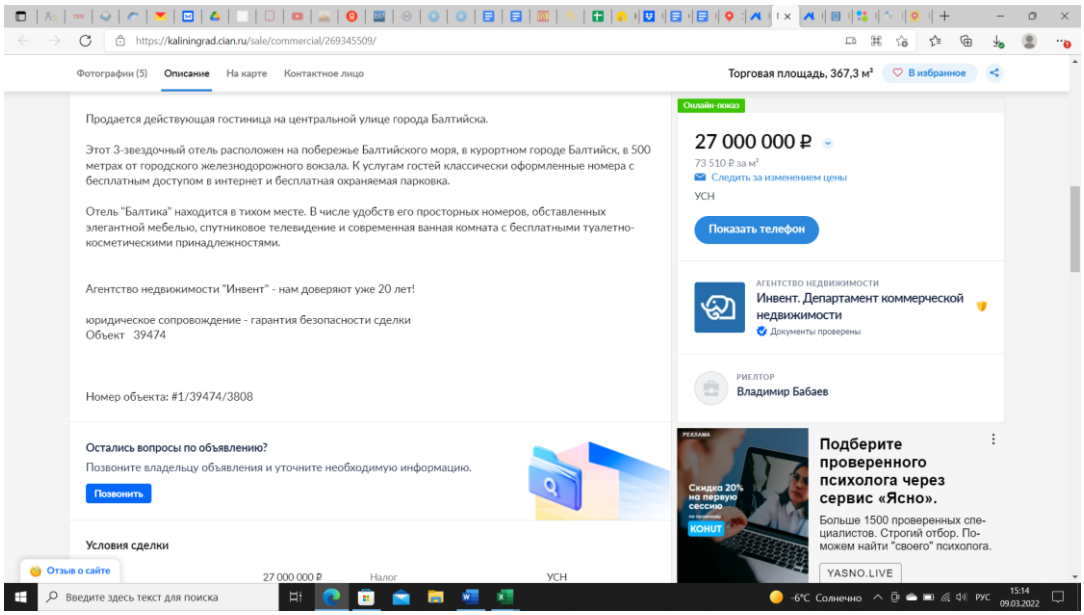

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/268477560/
Фотографии (21)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Торговая площадь, 55,2 м²
В избранное
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
2,5 м
Вход
Отдельный с улицы
Мебель
Нет
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Багратиона, 108
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Торг. площ
Музей рыцарские Ворота
Красноармейская ул.
ул. Багратиона
110 000 ₽/мес.
23 914 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Мищенко
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНШТ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-5°C Солнечно
РУС
14:15
09.03.2022

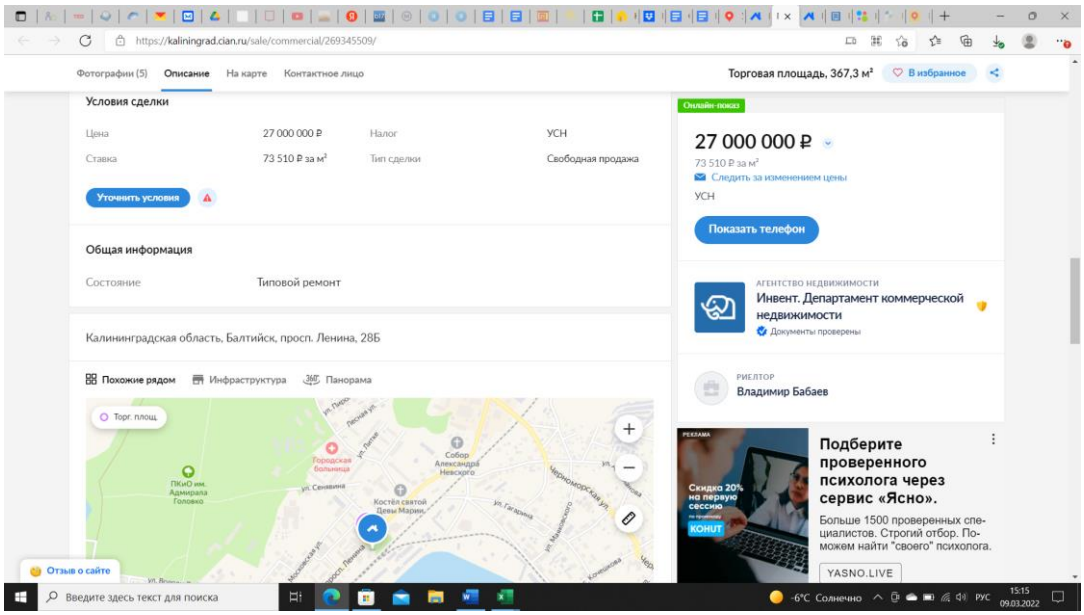
Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Аналоги для сравнительного подхода

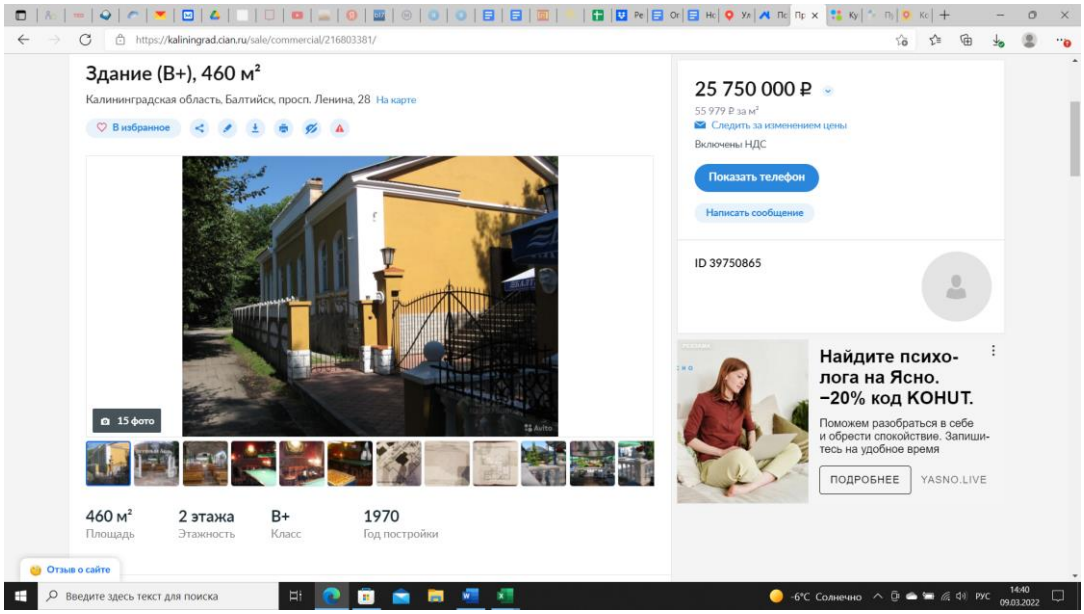


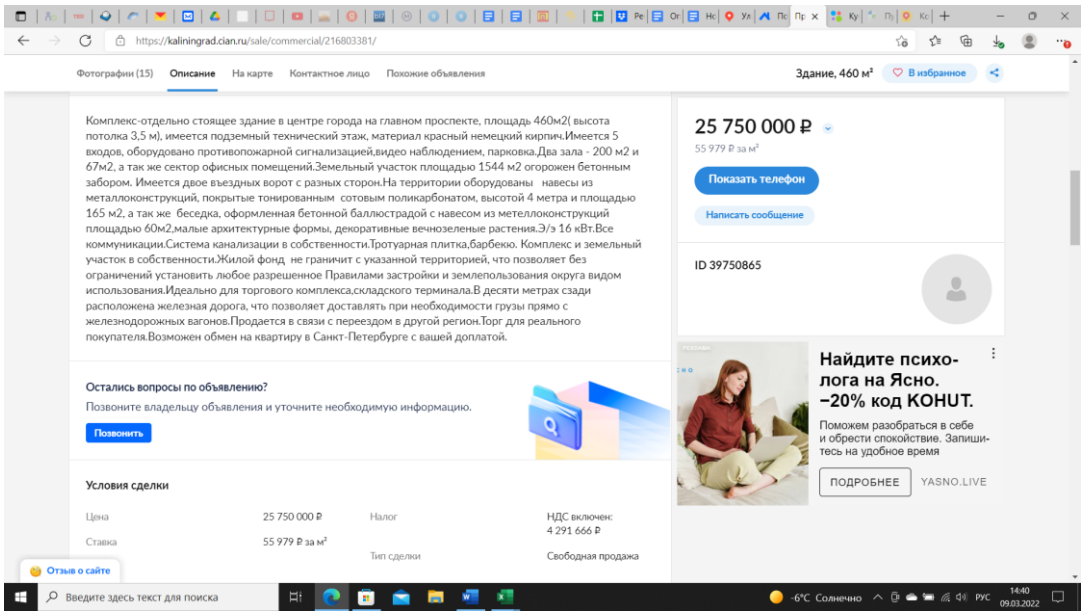


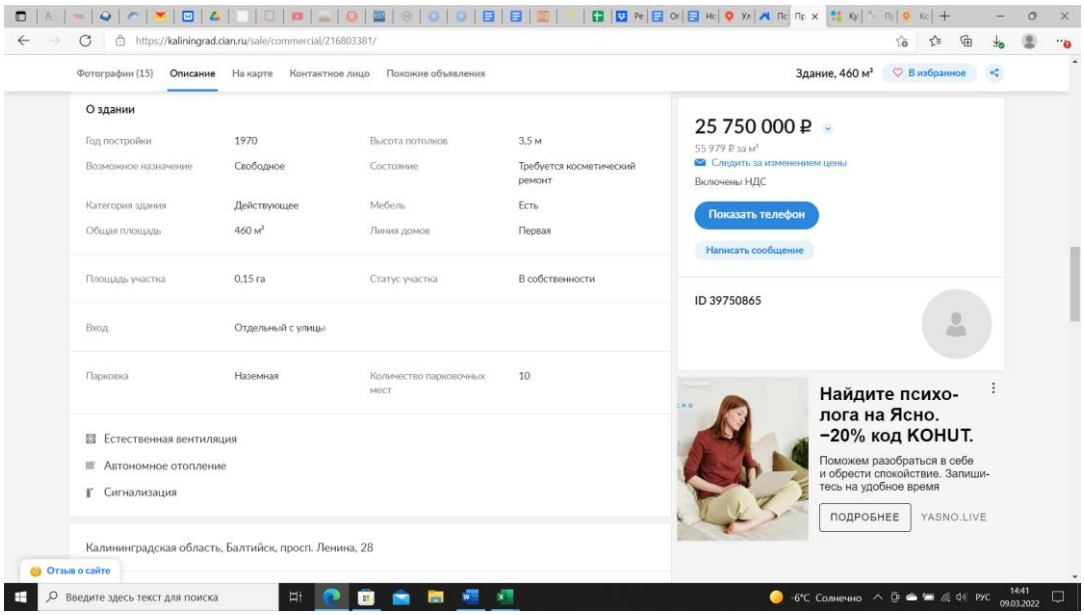

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345509/
вчера, 17:30 6 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Торговая площадь, 367,3 м²
Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28Б На карте
В избранное
5 фото
367,3 м²
1 из 3
Этаж
Свободно
Помещение
Онлайн-показ
27 000 000 ₽
73 510 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
15:14
09.03.2022

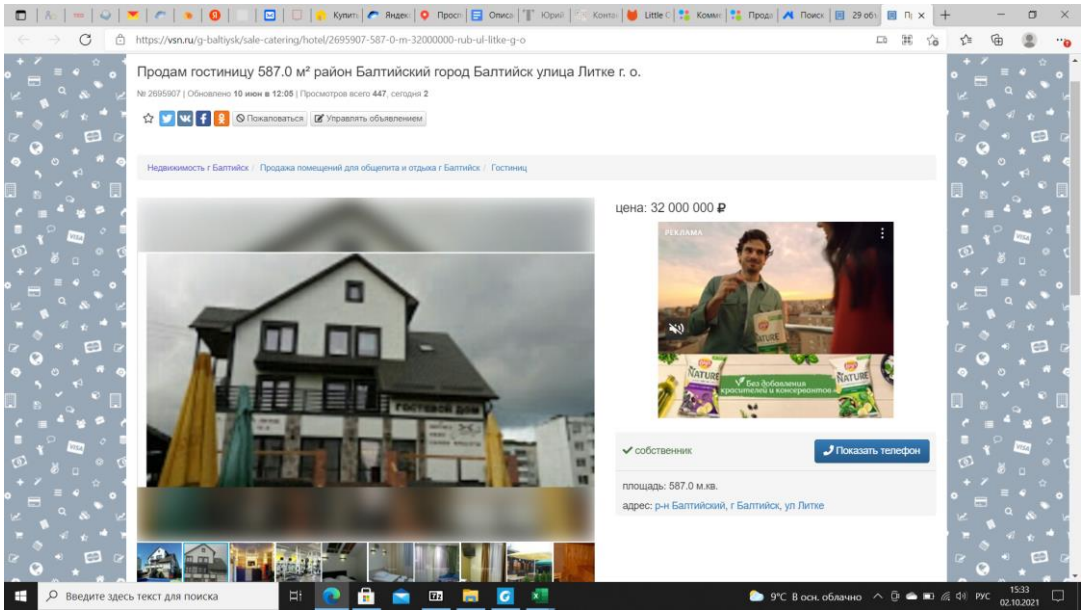

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345509/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо
Торговая площадь, 367,3 м²
В избранное
Продается действующая гостиница на центральной улице города Балтийска.
Этот 3-звездочный отель расположен на побережье Балтийского моря, в курортном городе Балтийск, в 500 метрах от городского железнодорожного вокзала. К услугам гостей классически оформленные номера с бесплатным доступом в интернет и бесплатная охраняемая парковка.
Отель "Балтика" находится в тихом месте. В числе удобств его просторных номеров, обставленных элегантной мебелью, спутниковое телевидение и современная ванная комната с бесплатными туалетно-косметическими принадлежностями.
Агентство недвижимости "Инвент" - нам доверяют уже 20 лет!
Юридическое сопровождение - гарантия безопасности сделки
Объект 39474
Номер объекта: #1/39474/3808
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
27 000 000 ₽
Налог
УСН
Онлайн-показ
27 000 000 ₽
73 510 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
15:14
09.03.2022

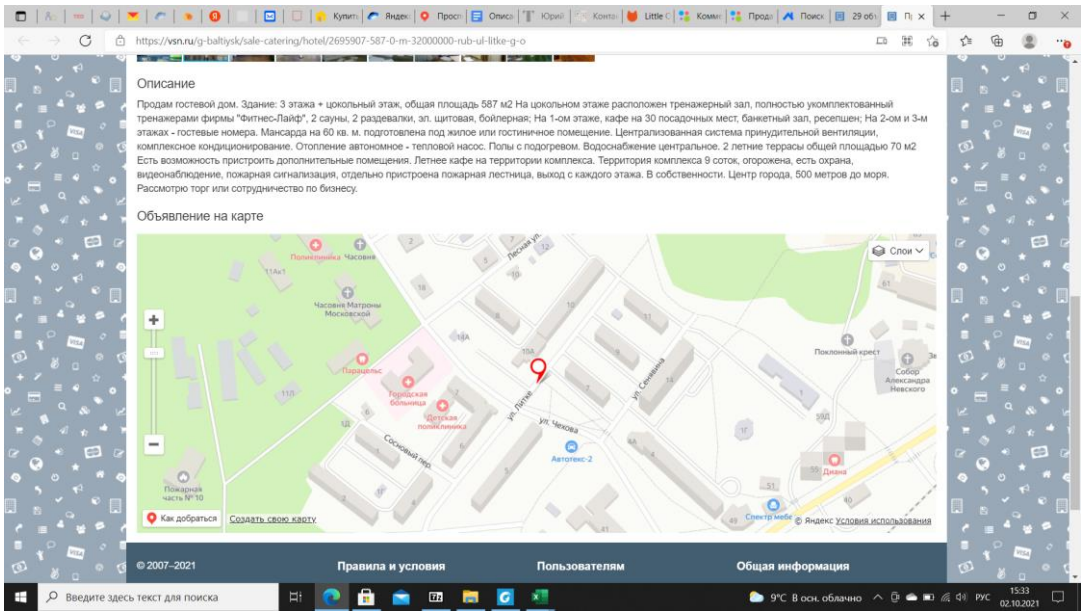

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/269345509/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо
Торговая площадь, 367,3 м²
В избранное
Условия сделки
Цена
27 000 000 ₽
Налог
УСН
Ставка
73 510 ₽ за м²
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Состояние
Типовой ремонт
Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28Б
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Торг. площ.
Городская больница
Собор Александра Невского
ПКиО им. Адмирала Головко
Онлайн-показ
27 000 000 ₽
73 510 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Владимир Бабаев
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
15:15
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/
Здание (В+), 460 м²
Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28 На карте
В избранное
15 фото
460 м²
Площадь
2 этажа
Этажность
В+
Класс
1970
Год постройки
25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
ID 39750865
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
14:40
09.03.2022

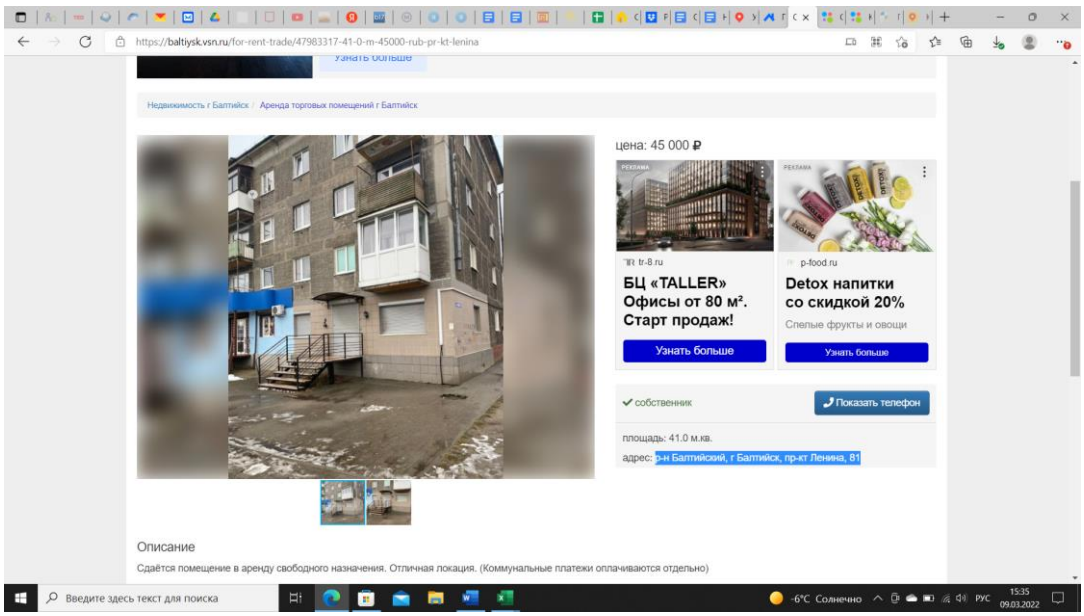

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/
Фотографии (15)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Здание, 460 м²
В избранное
Комплекс-отдельно стоящее здание в центре города на главном проспекте, площадь 460м2(высота потолка 3,5 м), имеется подземный технический этаж, материал красный немецкий кирпич.Имеется 5 входов, оборудовано противопожарной сигнализацией,видео наблюдением, парковка.Два зала - 200 м2 и 67м2, а так же сектор офисных помещений.Земельный участок площадью 1544 м2 огорожен бетонным забором. Имеется двое въездных ворот с разных сторон.На территории оборудованы навесы из металлоконструкций, покрытые тонированным сотовым поликарбонатом, высотой 4 метра и площадью 165 м2, а так же беседка, оформленная бетонной балюстрадой с навесом из метеллоконструкций площадью 60м2,малые архитектурные формы, декоративные вечнозеленые растения.Э/э 16 кВт.Все коммуникации.Система канализации в собственности.Тротуарная плитка,барбекю. Комплекс и земельный участок в собственности.Жилой фонд не граничит с указанной территорией, что позволяет без ограничений установить любое разрешенное Правилами застройки и землепользования округа видом использования.Идеально для торгового комплекса,складского терминала.В десяти метрах сзади расположена железная дорога, что позволяет доставлять при необходимости грузы прямо с железнодорожных вагонов.Продается в связи с переездом в другой регион.Торг для реального покупателя.Возможен обмен на квартиру в Санкт-Петербурге с вашей доплатой.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
25 750 000 ₽
Ставка
55 979 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 4 291 666 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 39750865
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
14:40
09.03.2022

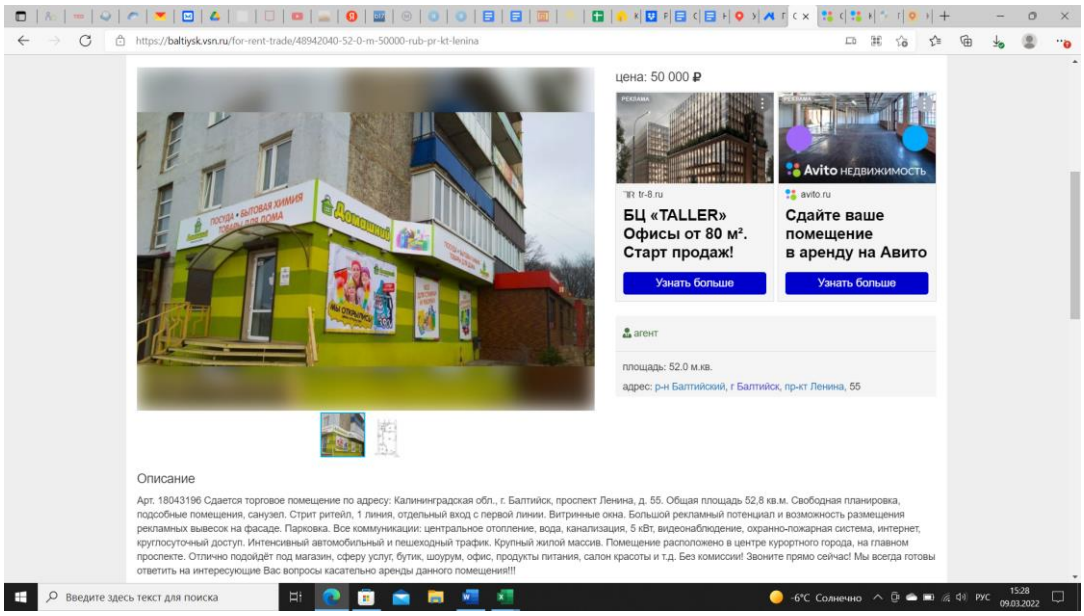

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/216803381/
Фотографии (15)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Здание, 460 м²
В избранное
О здании
Год постройки 1970
Высота потолков 3,5 м
Возможное назначение Свободное
Состояние Требуется косметический ремонт
Категория здания Действующее
Мебель Есть
Общая площадь 460 м²
Линия домов Первая
Площадь участка 0,15 га
Статус участка В собственности
Вход Отдельный с улицы
Парковка Наземная
Количество парковочных мест 10
Естественная вентиляция
Автономное отопление
Сигнализация
Калининградская область, Балтийск, просп. Ленина, 28
25 750 000 ₽
55 979 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
ID 39750865
Найдите психо-лога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
14:41
09.03.2022

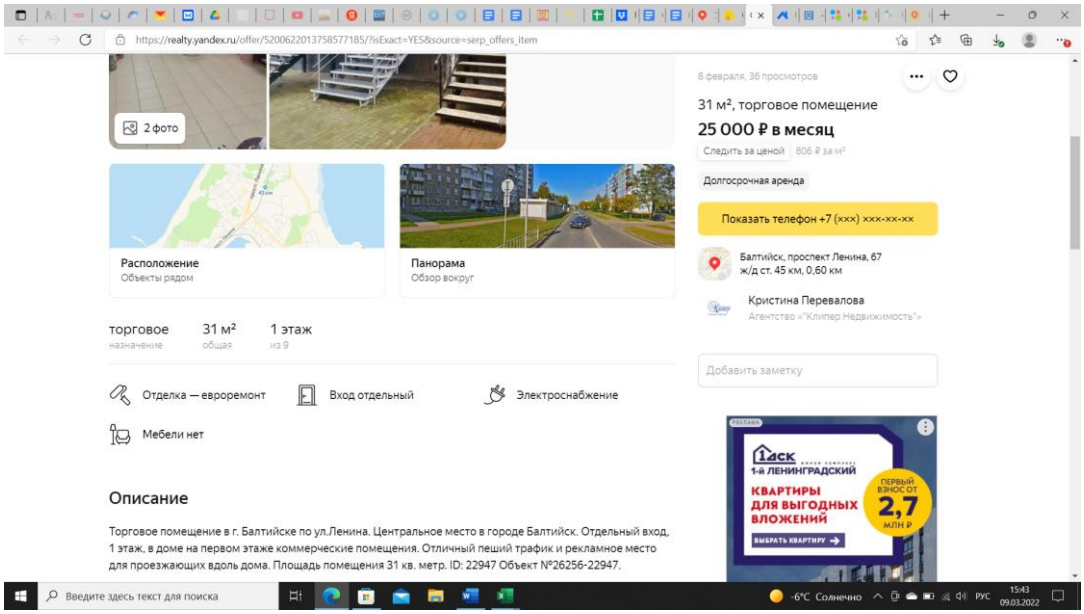

https://vsn.ru/g-baltiysk/sale-catering/hotel/2695907-587-0-m-32000000-rub-ul-litke-g-o
Продам гостиницу 587.0 м² район Балтийский город Балтийск улица Литке г. о.
№ 2695907 | Обновлено 10 июн в 12:05 | Просмотров всего 447, сегодня 2
Пожаловаться
Управлять объявлением
Недвижимость г Балтийск / Продажа помещений для общепита и отдыха г Балтийск / Гостиниц
цена: 32 000 000 ₽
РЕКЛАМА
собственник
Показать телефон
площадь: 587.0 м.кв.
адрес: р-н Балтийский, г Балтийск, ул Литке
Введите здесь текст для поиска
9°C В осн. облачно
РУС
15:33
02.10.2021


https://vsn.ru/g-baltiysk/sale-catering/hotel/2695907-587-0-m-32000000-rub-ul-litke-g-o
Описание
Продам гостевой дом. Здание: 3 этажа + цокольный этаж, общая площадь 587 м2 На цокольном этаже расположен тренажерный зал, полностью укомплектованный тренажерами фирмы "Фитнес-Лайф", 2 сауны, 2 раздевалки, эл. щитовая, бойлерная; На 1-ом этаже, кафе на 30 посадочных мест, банкетный зал, ресепшен; На 2-ом и 3-м этажах - гостевые номера. Мансарда на 60 кв. м. подготовлена под жилое или гостиничное помещение. Централизованная система принудительной вентиляции, комплексное кондиционирование. Отопление автономное - тепловой насос. Полы с подогревом. Водоснабжение центральное. 2 летние террасы общей площадью 70 м2 Есть возможность пристроить дополнительные помещения. Летнее кафе на территории комплекса. Территория комплекса 9 соток, огорожена, есть охрана, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, отдельно пристроена пожарная лестница, выход с каждого этажа. В собственности. Центр города, 500 метров до моря. Рассмотрю торг или сотрудничество по бизнесу.
Объявление на карте
Слои
Как добраться
Создать свою карту
Яндекс Условия использования
© 2007–2021
Правила и условия
Пользователям
Общая информация
Введите здесь текст для поиска
9°C В осн. облачно
РУС
15:33
02.10.2021

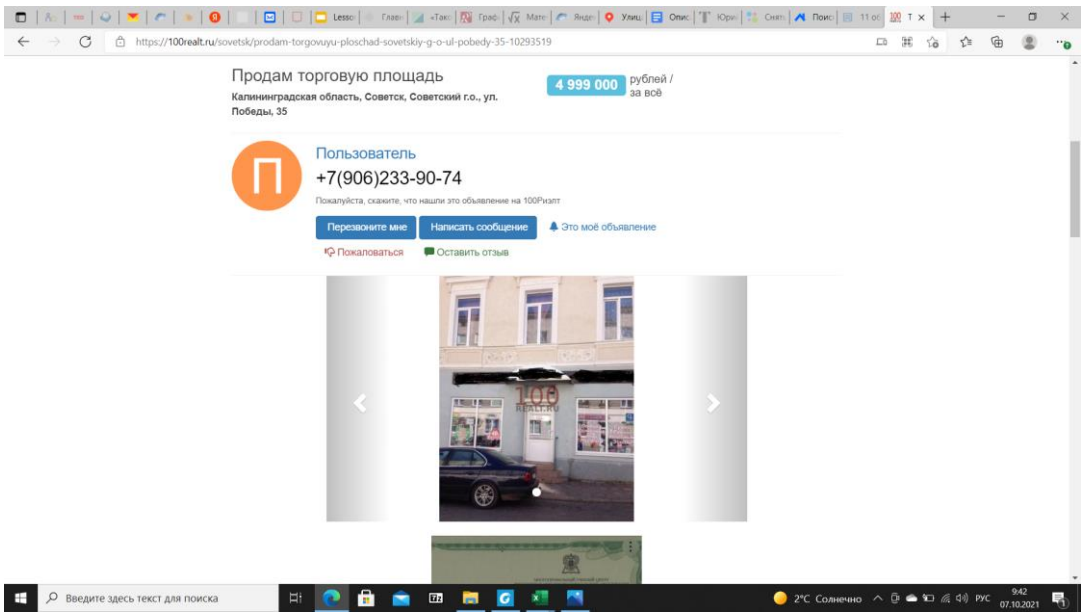
Аналоги для доходного подхода

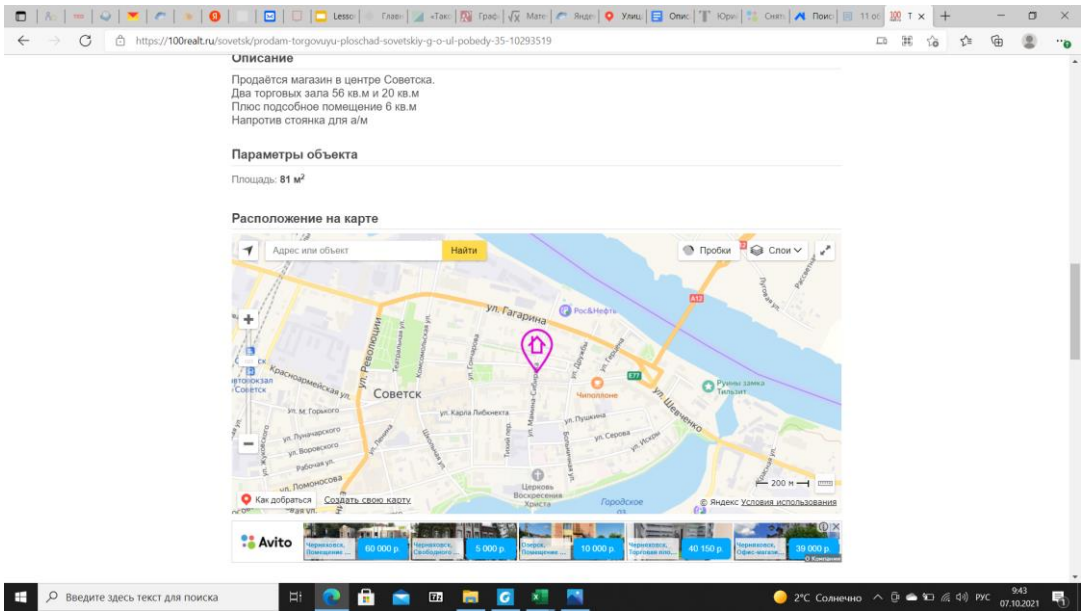


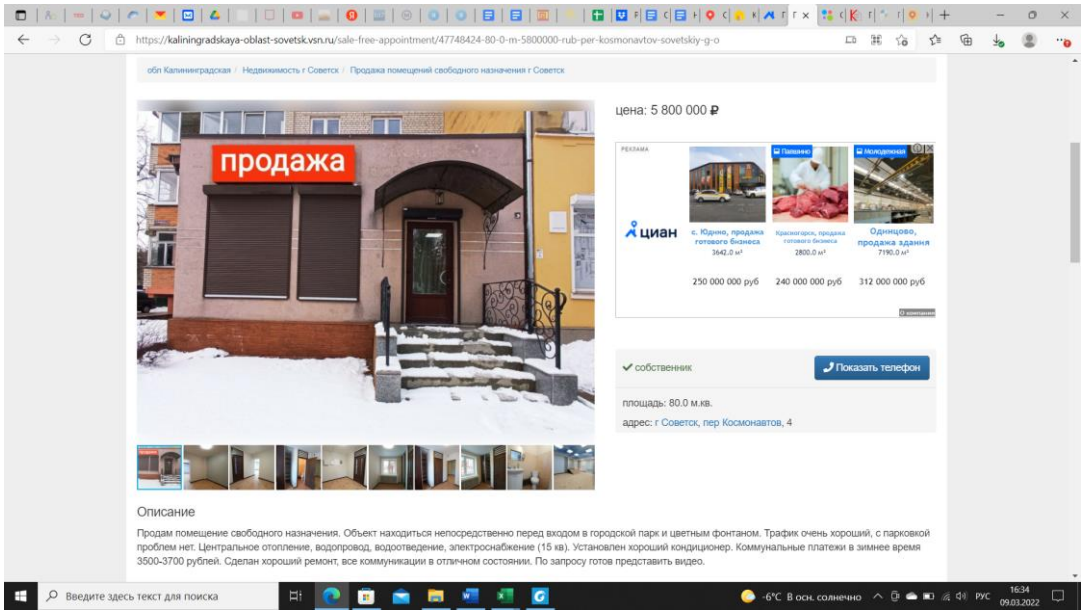


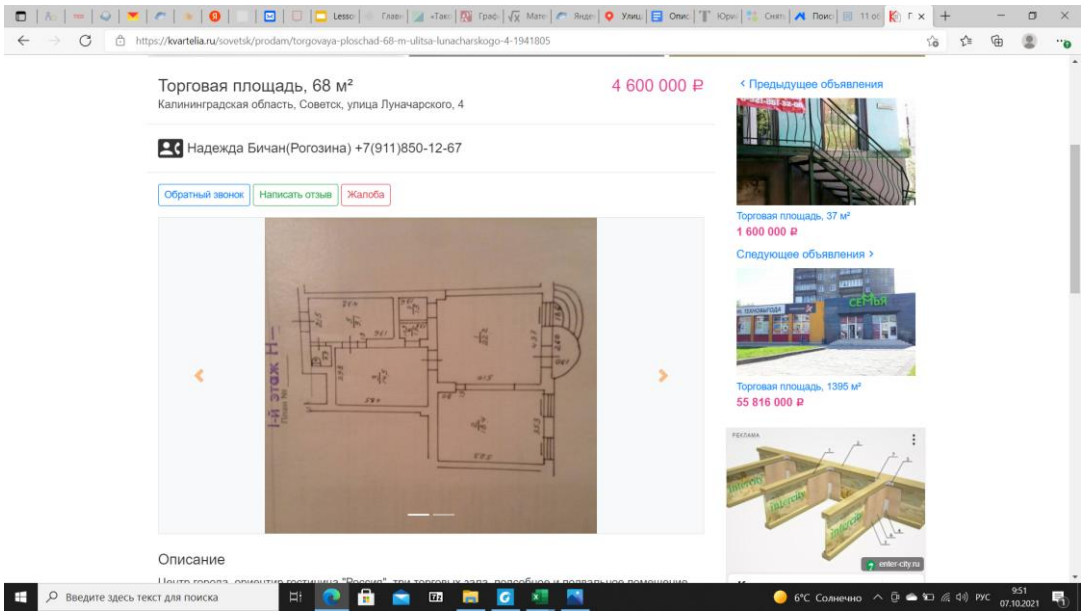

https://realty.yandex.ru/offer/5200622013758577185/?isExact=YES&source=serp_offers_item
2 фото
Расположение
Объекты рядом
Панорама
Обзор вокруг
торговое
назначение
31 м²
общая
1 этаж
из 9
Отделка — евроремонт
Вход отдельный
Электроснабжение
Мебели нет
Описание
Торговое помещение в г. Балтийске по ул.Ленина. Центральное место в городе Балтийск. Отдельный вход, 1 этаж, в доме на первом этаже коммерческие помещения. Отличный пеший трафик и рекламное место для проезжающих вдоль дома. Площадь помещения 31 кв. метр. ID: 22947 Объект №26256-22947.
8 февраля, 36 просмотров
31 м², торговое помещение
25 000 ₽ в месяц
Следить за ценой
806 ₽ за м²
Долгосрочная аренда
Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx
Балтийск, проспект Ленина, 67
ж/д ст. 45 км, 0,60 км
Кристина Перевалова
Агентство «"Клипер Недвижимость"»
Добавить заметку
1-й ЛЕНИНГРАДСКИЙ
КВАРТИРЫ ДЛЯ ВЫГОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ
ПЕРВЫЙ ВЗНОС ОТ
2,7
МЛН ₽
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ
Введите здесь текст для поиска
-6°C Солнечно
РУС
15:43
09.03.2022

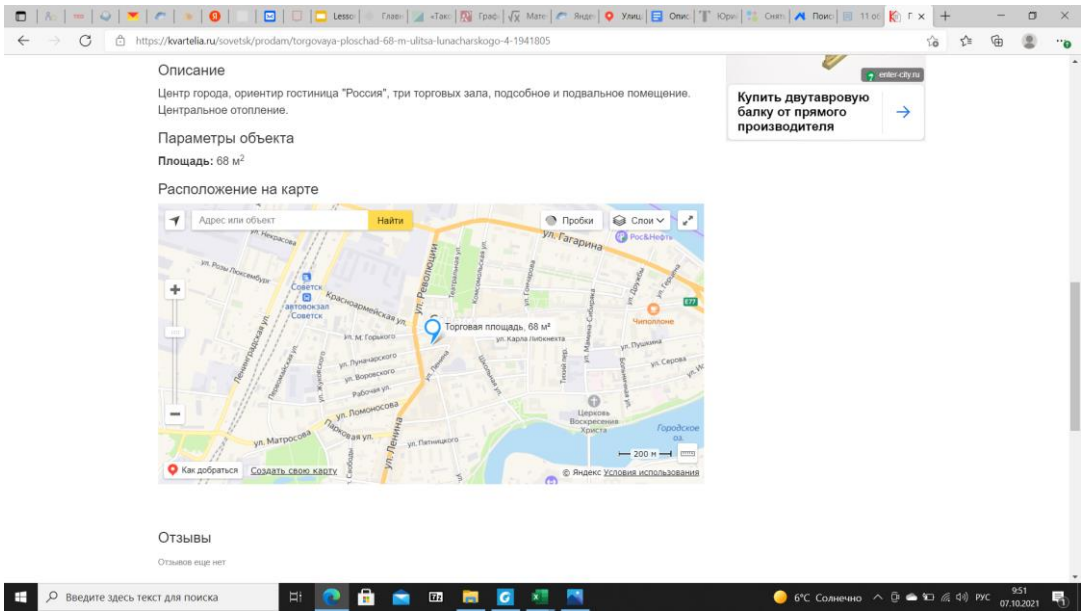
Калининградская обл., г. Советск, ул. Искры, дом № 1
Аналоги для сравнительного подхода

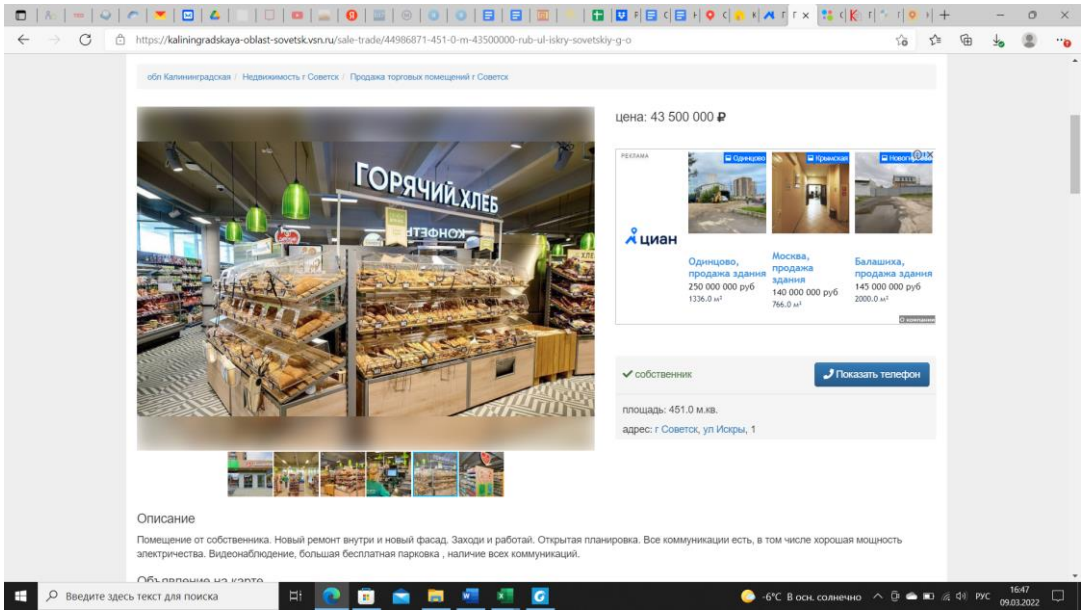




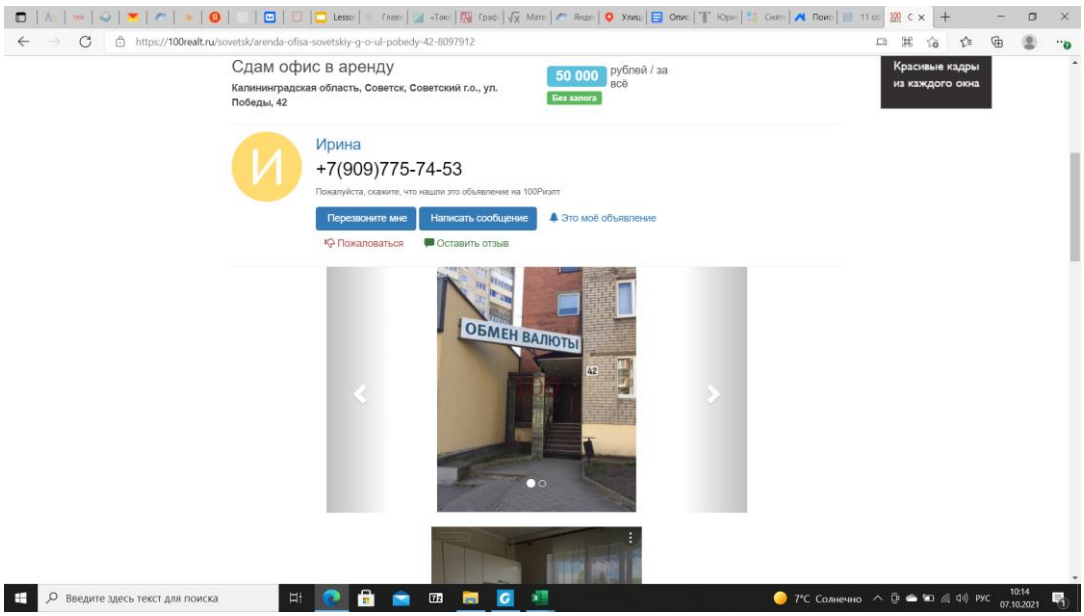

https://kaliningradskaya-oblast-sovetsk.vsn.ru/sale-free-appointment/47748424-80-0-m-5800000-rub-per-kosmonavtov-sovetskiy-g-o
продажа
цена: 5 800 000 ₽
циан
250 000 000 руб
240 000 000 руб
312 000 000 руб
собственник
Показать телефон
площадь: 80.0 м.кв.
адрес: г Советск, пер Космонавтов, 4
Описание
Продам помещение свободного назначения. Объект находиться непосредственно перед входом в городской парк и цветным фонтаном. Трафик очень хороший, с парковкой проблем нет. Центральное отопление, водопровод, водоотведение, электроснабжение (15 кв). Установлен хороший кондиционер. Коммунальные платежи в зимнее время 3500-3700 рублей. Сделан хороший ремонт, все коммуникации в отличном состоянии. По запросу готов представить видео.

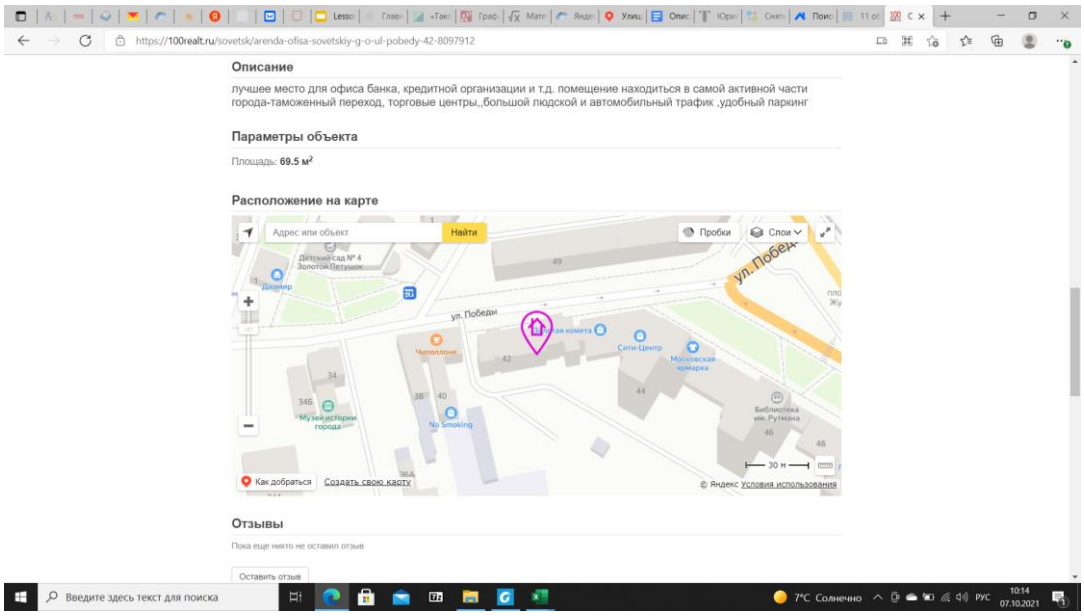

https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805
Торговая площадь, 68 м²
4 600 000 ₽
Калининградская область, Советск, улица Луначарского, 4
Надежда Бичан(Рогозина) +7(911)850-12-67
Обратный звонок
Написать отзыв
Жалоба
Предыдущее объявления
Торговая площадь, 37 м²
1 600 000 ₽
Следующее объявления
Торговая площадь, 1395 м²
55 816 000 ₽
Описание

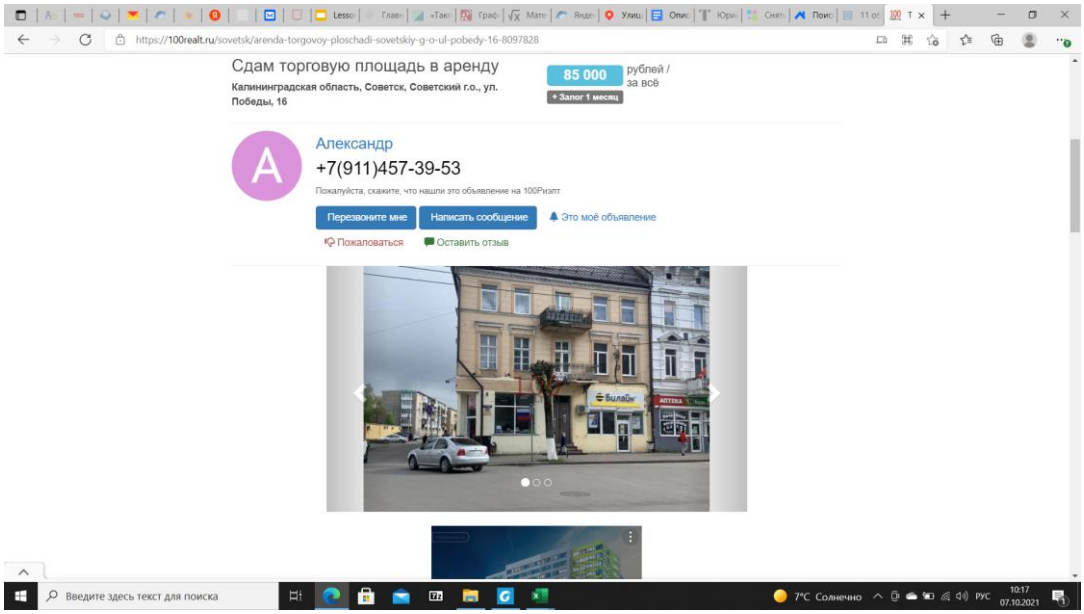

https://kvartelia.ru/sovetsk/prodam/torgovaya-ploschad-68-m-ulitsa-lunacharskogo-4-1941805
Описание
Центр города, ориентир гостиница "Россия", три торговых зала, подсобное и подвальное помещение. Центральное отопление.
Параметры объекта
Площадь: 68 м²
Расположение на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
Торговая площадь, 68 м²
Как добраться
Создать свою карту
Купить двутавровую балку от прямого производителя
Отзывы
Отзывов еще нет

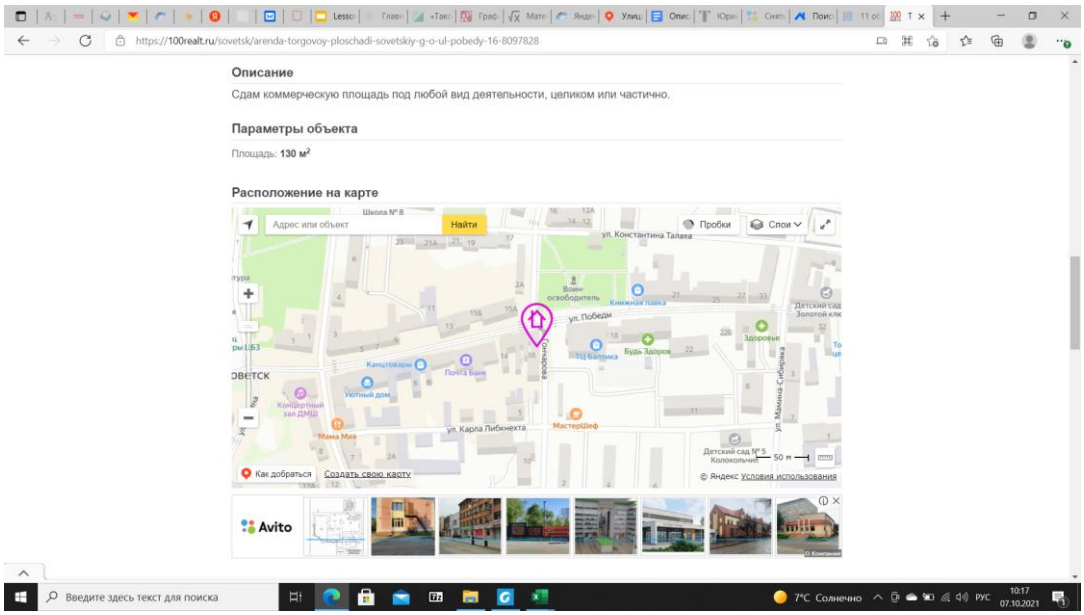

https://kaliningradskaya-oblast-sovetsk.vsn.ru/sale-trade/44986871-451-0-m-43500000-rub-ul-iskry-sovetskiy-g-o
обл Калининградская / Недвижимость г Советск / Продажа торговых помещений г Советск
ГОРЯЧИЙ ХЛЕБ
цена: 43 500 000 ₽
РЕКЛАМА
циан
Одинцово, продажа здания
250 000 000 руб
1336.0 м²
Москва, продажа здания
140 000 000 руб
766.0 м²
Балашиха, продажа здания
145 000 000 руб
2000.0 м²
собственник
Показать телефон
площадь: 451.0 м.кв.
адрес: г Советск, ул Искры, 1
Описание
Помещение от собственника. Новый ремонт внутри и новый фасад. Заходи и работай. Открытая планировка. Все коммуникации есть, в том числе хорошая мощность электричества. Видеонаблюдение, большая бесплатная парковка , наличие всех коммуникаций.
Введите здесь текст для поиска
-6°C В осн. солнечно
РУС
16:47
09.03.2022

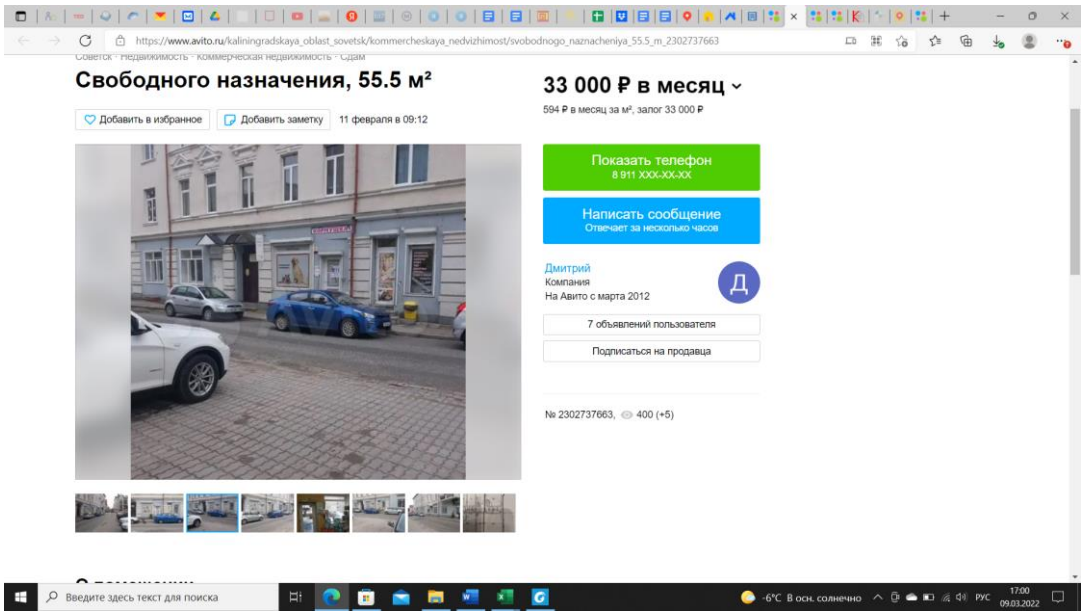
Аналоги для доходного подхода

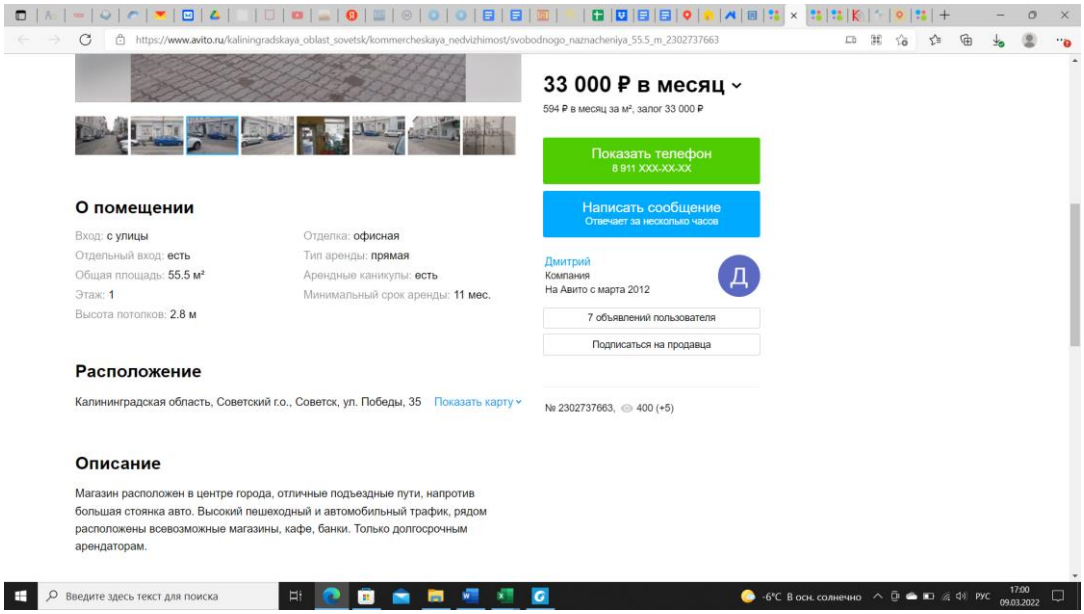





https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828
Сдам торговую площадь в аренду
Калининградская область, Советск, Советский г.о., ул. Победы, 16
85 000 рублей / за всё
+ Залог 1 месяц
Александр
+7(911)457-39-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Риэлт
Перезвоните мне
Написать сообщение
Это моё объявление
Пожаловаться
Оставить отзыв
Введите здесь текст для поиска
7°C Солнечно
10:17
07.10.2021

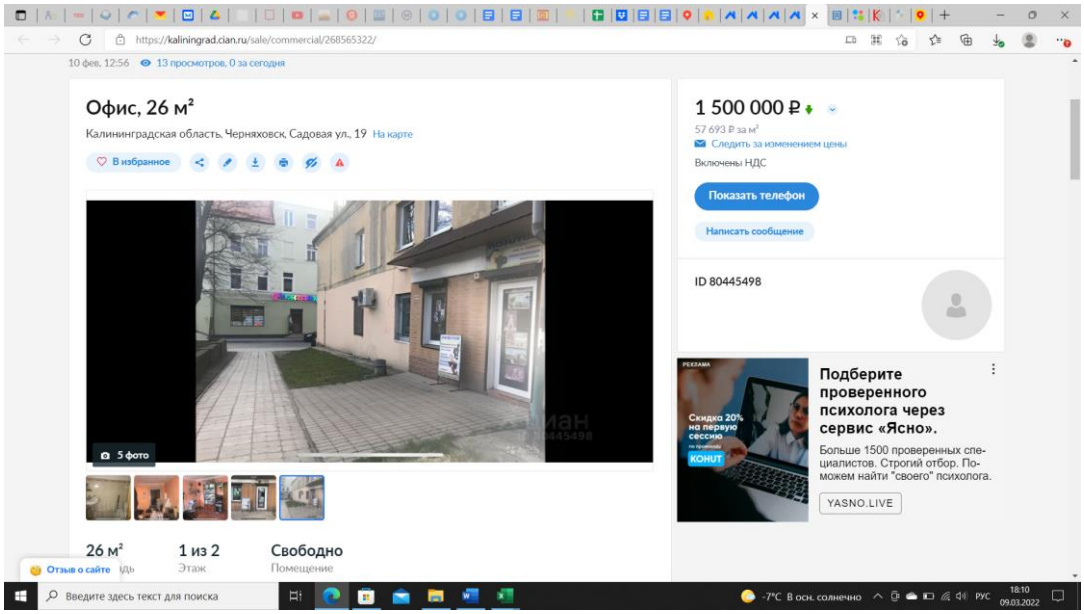

https://100realt.ru/sovetsk/arenda-torgovoy-ploschadi-sovetskiy-g-o-ul-pobedy-16-8097828
Описание
Сдам коммерческую площадь под любой вид деятельности, целиком или частично.
Параметры объекта
Площадь: 130 м²
Расположение на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
ул. Победы
ул. Карла Либкнехта
Как добраться
Создать свою карту
Avito
Введите здесь текст для поиска
7°C Солнечно
10:17
07.10.2021

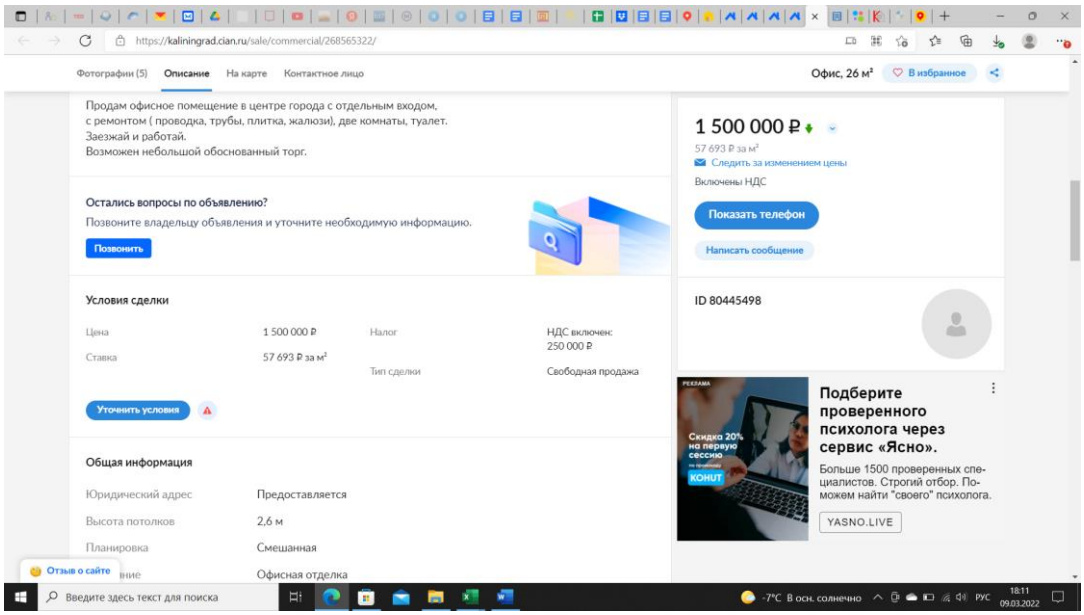

https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2302737663
Свободного назначения, 55.5 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
11 февраля в 09:12
33 000 ₽ в месяц
594 ₽ в месяц за м², залог 33 000 ₽
Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Дмитрий
Компания
На Авито с марта 2012
7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 2302737663, 400 (+5)
Введите здесь текст для поиска
-6°C В осн. солнечно
17:00
09.03.2022

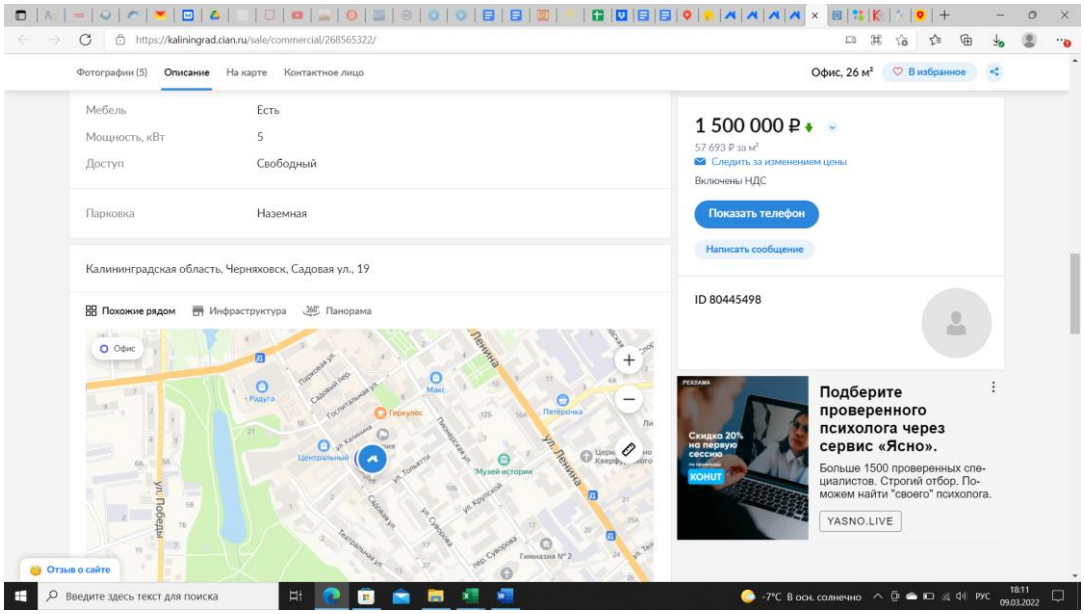

https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_sovetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.5_m_2302737663
33 000 ₽ в месяц
594 ₽ в месяц за м², залог 33 000 ₽
Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Дмитрий
Компания
На Авито с марта 2012
Д
7 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
№ 2302737663, 400 (+5)
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 55.5 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Расположение
Калининградская область, Советский г.о., Советск, ул. Победы, 35 Показать карту
Описание
Магазин расположен в центре города, отличные подъездные пути, напротив большая стоянка авто. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом расположены всевозможные магазины, кафе, банки. Только долгосрочным арендаторам.
Введите здесь текст для поиска
-6°C В осн. солнечно
РУС
17:00
09.03.2022

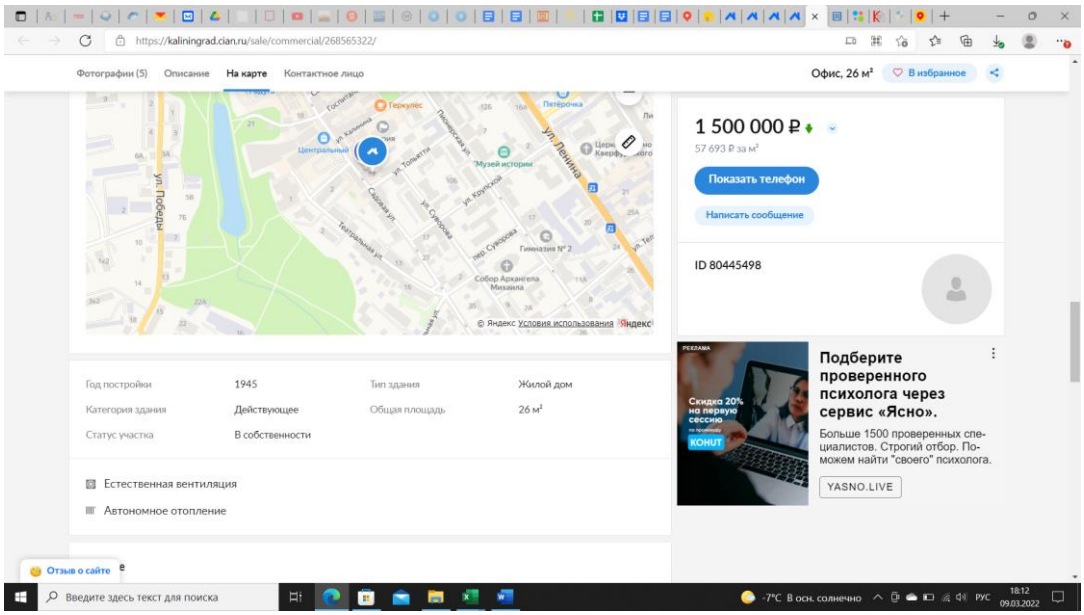
Калининградская обл., Черняховский район, г. Черняховск, площадь Театральная, дом №.2

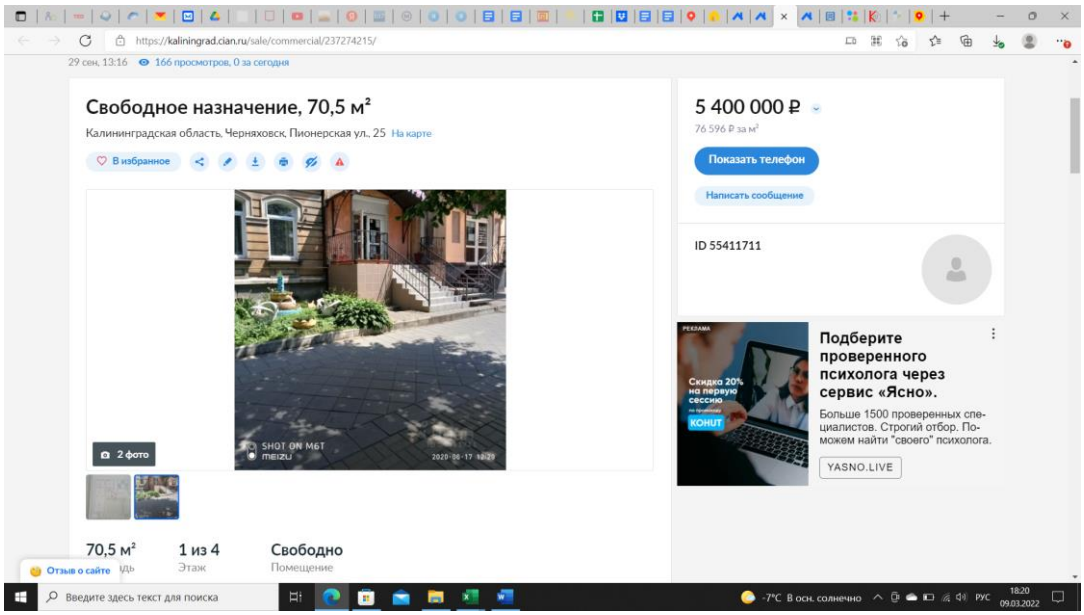
Аналоги для сравнительного подхода

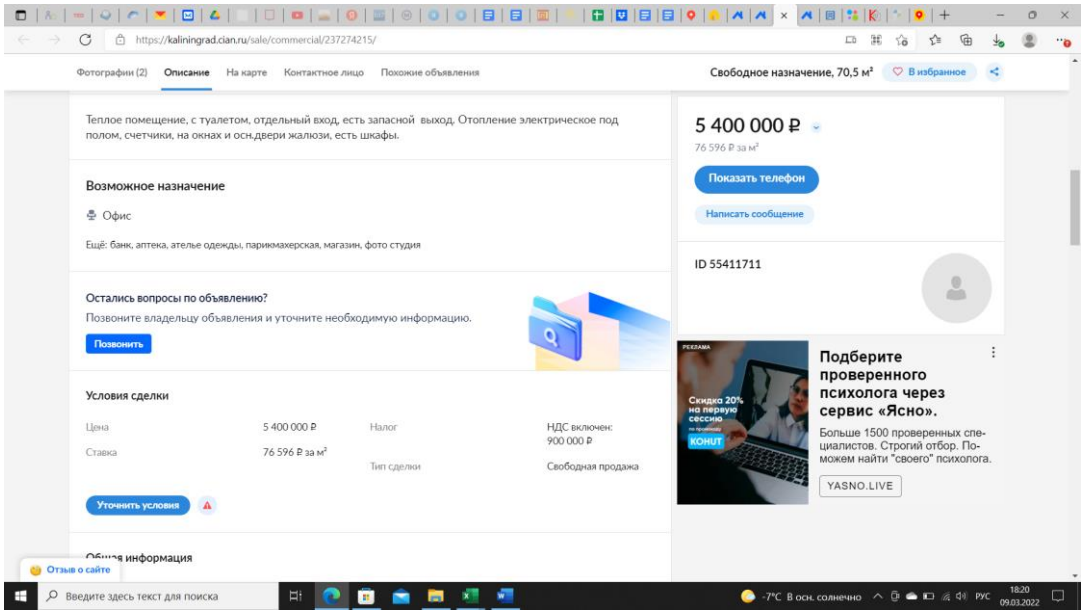


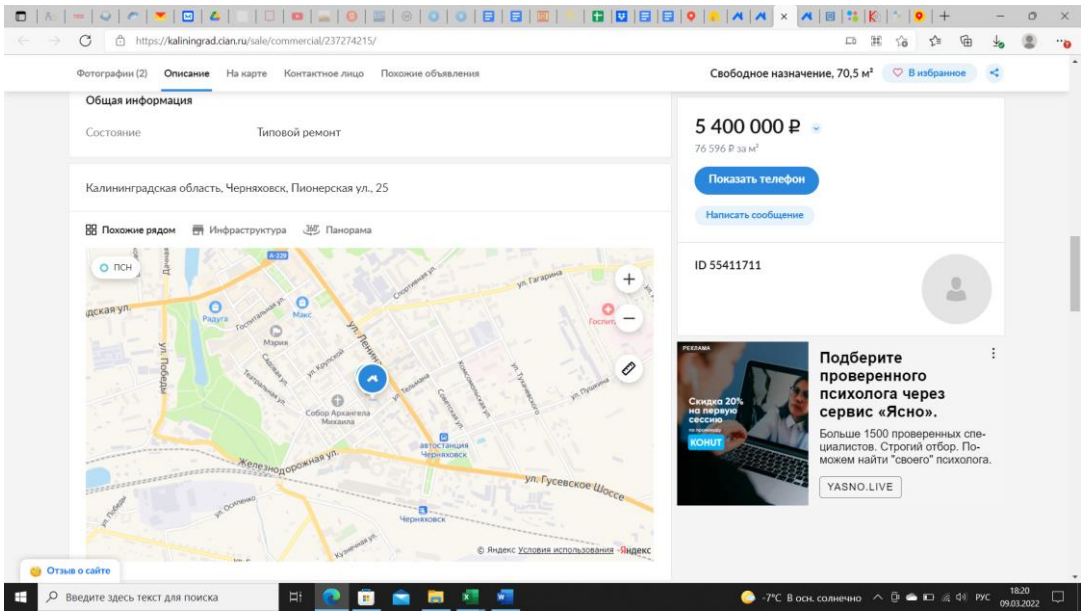


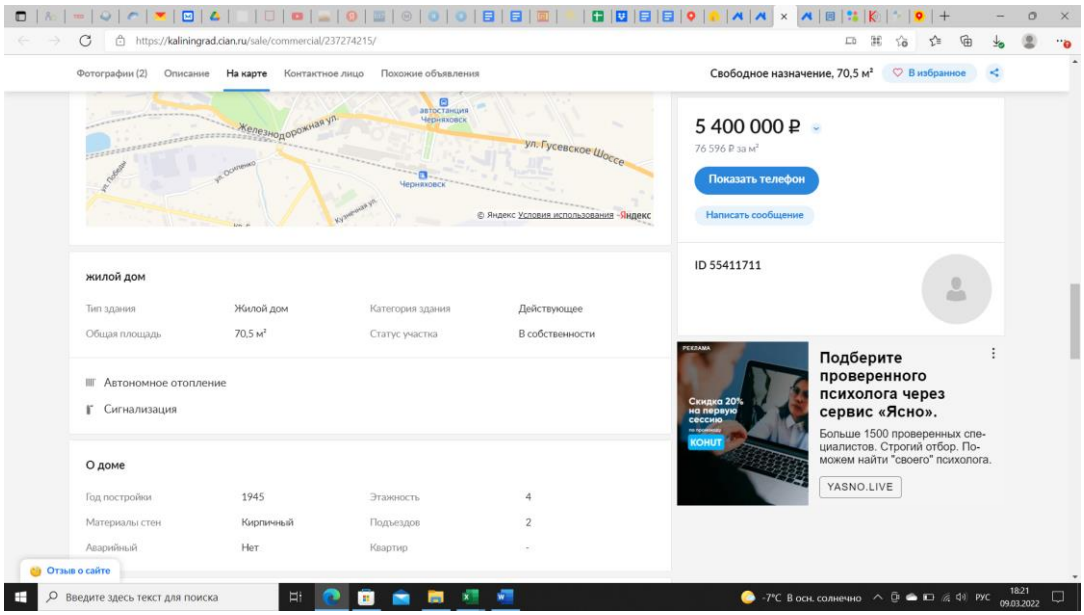

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268565322/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо
Офис, 26 м² В избранное
Мебель Есть
Мощность, кВт 5
Доступ Свободный
Парковка Наземная
1 500 000 ₽
57 693 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
Показать телефон
Написать сообщение
ID 80445498
Калининградская область, Черняховск, Садовая ул., 19
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
18:11
09.03.2022

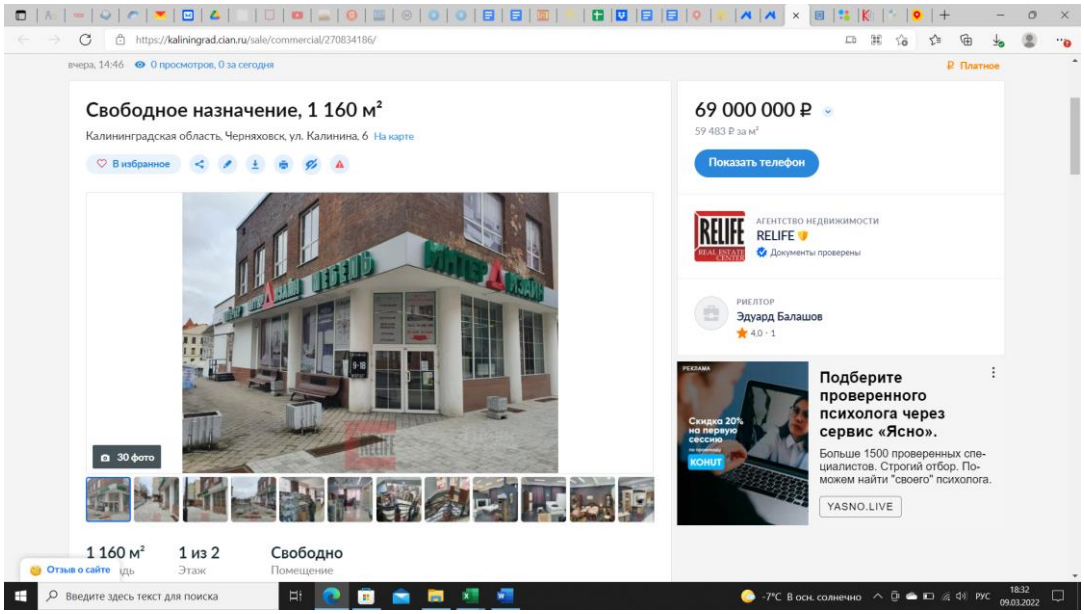

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268565322/
Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо
Офис, 26 м² В избранное
1 500 000 ₽
57 693 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 80445498
Год постройки 1945
Тип здания Жилой дом
Категория здания Действующее
Общая площадь 26 м²
Статус участка В собственности
Естественная вентиляция
Автономное отопление
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
18:12
09.03.2022

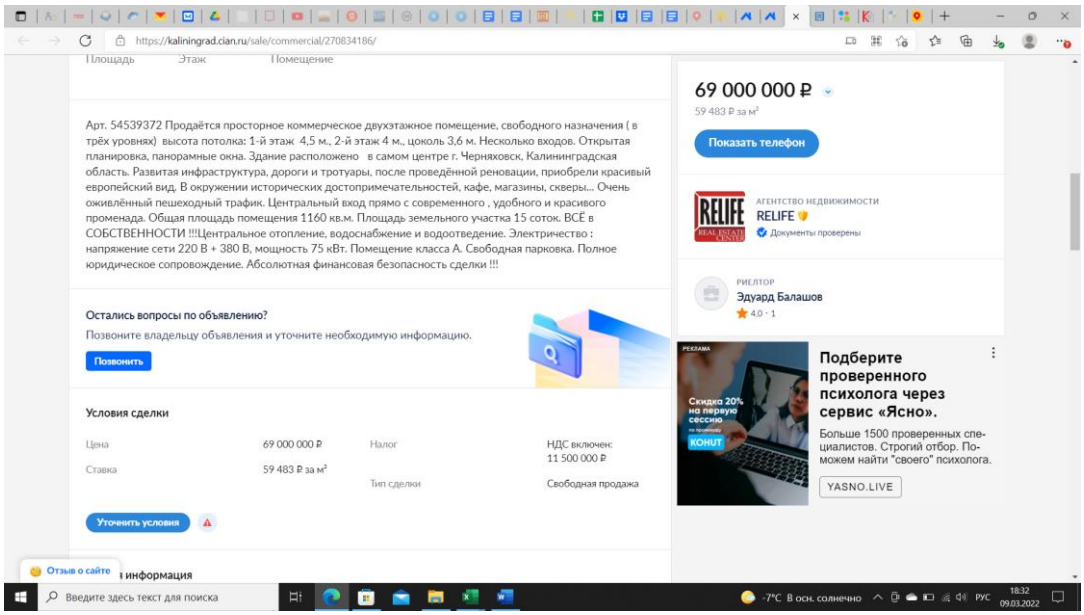

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/237274215/
29 сен, 13:16 166 просмотров, 0 за сегодня
Свободное назначение, 70,5 м²
Калининградская область, Черняховск, Пионерская ул., 25 На карте
В избранное
5 400 000 ₽
76 596 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 55411711
2 фото
70,5 м²
1 из 4
Этаж
Свободно
Помещение
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
18:20
09.03.2022

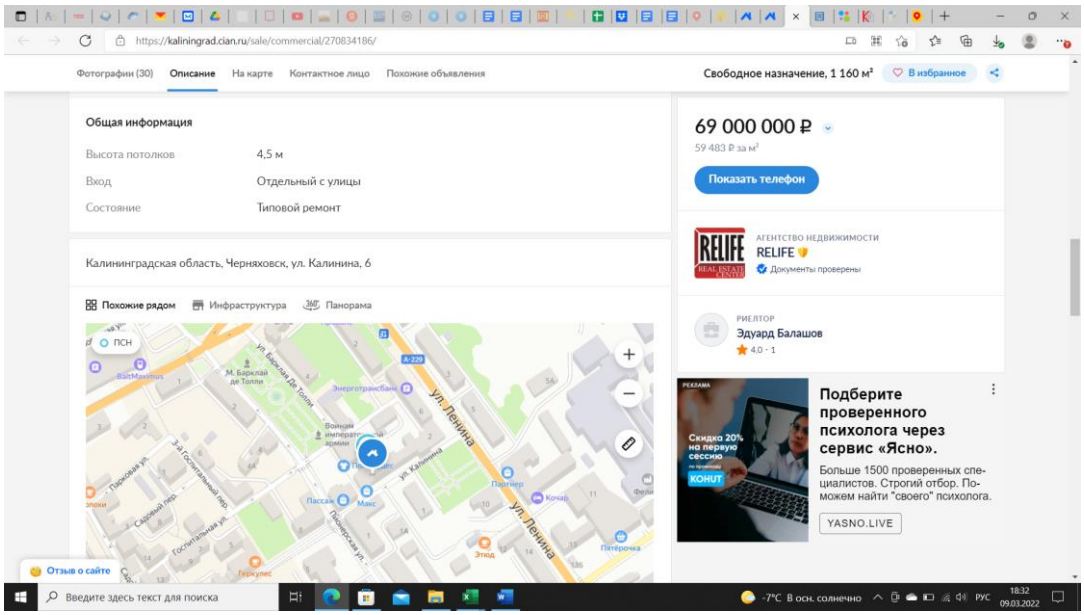

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/237274215/
Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 70,5 м²
В избранное
Теплое помещение, с туалетом, отдельный вход, есть запасной выход. Отопление электрическое под полом, счетчики, на окнах и осн.двери жалюзи, есть шкафы.
Возможное назначение
Офис
Ещё: банк, аптека, ателье одежды, парикмахерская, магазин, фото студия
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 5 400 000 ₽
Ставка 76 596 ₽ за м²
Налог НДС включен: 900 000 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Общая информация
Отзыв о сайте
5 400 000 ₽
76 596 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 55411711
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:20
09.03.2022

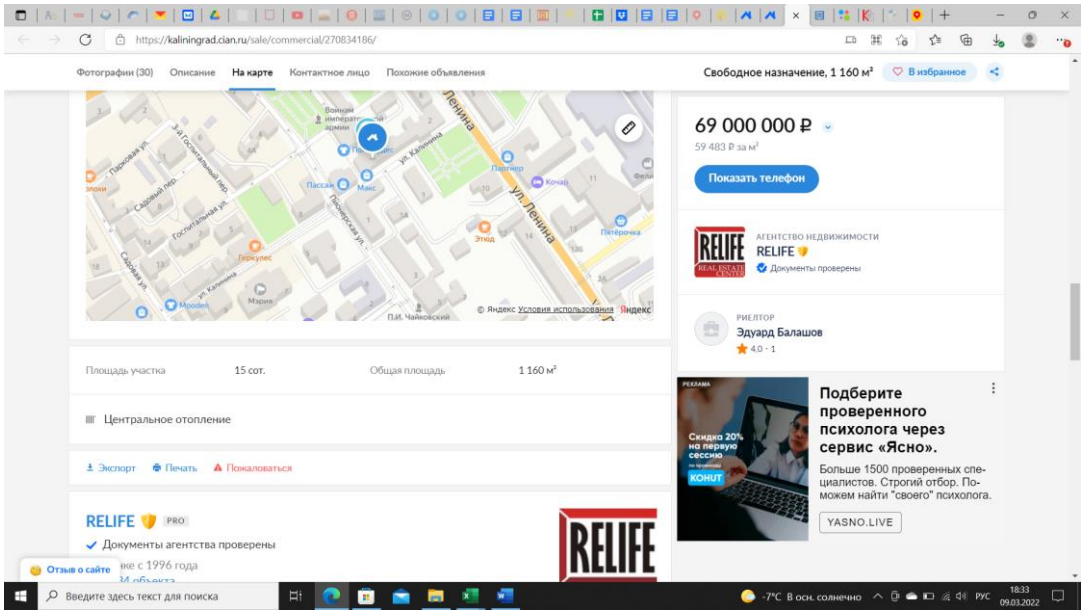

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/237274215/
Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 70,5 м²
В избранное
Общая информация
Состояние Типовой ремонт
Калининградская область, Черняховск, Пионерская ул., 25
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
ПСН
ул. Ленина
Железнодорожная ул.
ул. Гусевское Шоссе
Собор Архангела Михаила
автостанция Черняховск
Черняховск
© Яндекс Условия использования Яндекс
Отзыв о сайте
5 400 000 ₽
76 596 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 55411711
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:20
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/237274215/
Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Свободное назначение, 70,5 м²
В избранное
Железнодорожная ул.
ул. Гусевское Шоссе
автостанция Черняховск
Черняховск
© Яндекс Условия использования Яндекс
жилой дом
Тип здания Жилой дом
Общая площадь 70,5 м²
Категория здания Действующее
Статус участка В собственности
Автономное отопление
Сигнализация
О доме
Год постройки 1945
Материалы стен Кирпичный
Аварийный Нет
Этажность 4
Подъездов 2
Квартир -
Отзыв о сайте
5 400 000 ₽
76 596 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 55411711
РЕКЛАМА
Скидка 20% на первую сессию
КОНЦ
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:21
09.03.2022

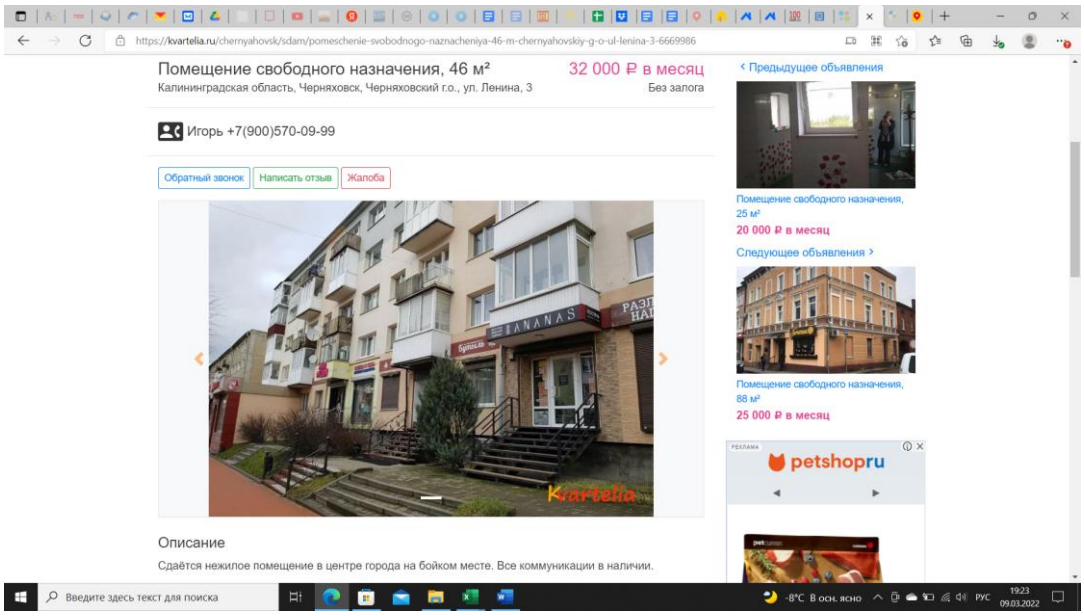

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/
вчера, 14:46 0 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 1 160 м²
Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6 На карте
В избранное
30 фото
1 160 м²
1 из 2
Свободно
Помещение
69 000 000 ₽
59 483 ₽ за м²
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Эдуард Балашов
4,0 · 1
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:32
09.03.2022

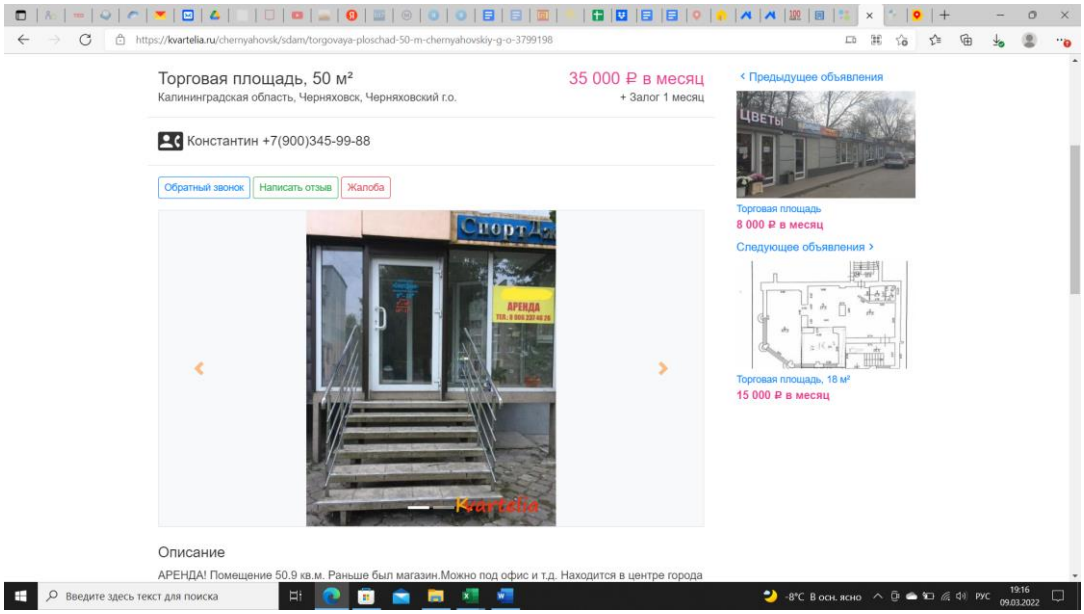

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/
Площадь
Этаж
Помещение
Арт. 54539372 Продаётся просторное коммерческое двухэтажное помещение, свободного назначения (в трёх уровнях) высота потолка: 1-й этаж 4,5 м., 2-й этаж 4 м., цоколь 3,6 м. Несколько входов. Открытая планировка, панорамные окна. Здание расположено в самом центре г. Черняховск, Калининградская область. Развитая инфраструктура, дороги и тротуары, после проведённой реновации, приобрели красивый европейский вид. В окружении исторических достопримечательностей, кафе, магазины, скверы... Очень оживлённый пешеходный трафик. Центральный вход прямо с современного , удобного и красивого променада. Общая площадь помещения 1160 кв.м. Площадь земельного участка 15 соток. ВСЁ в СОБСТВЕННОСТИ !!!Центральное отопление, водоснабжение и водоотведение. Электричество : напряжение сети 220 В + 380 В, мощность 75 кВт. Помещение класса А. Свободная парковка. Полное юридическое сопровождение. Абсолютная финансовая безопасность сделки !!!
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
69 000 000 ₽
Ставка
59 483 ₽ за м²
Налог
НДС включен: 11 500 000 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
Уточнить условия
69 000 000 ₽
59 483 ₽ за м²
Показать телефон
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:32
09.03.2022

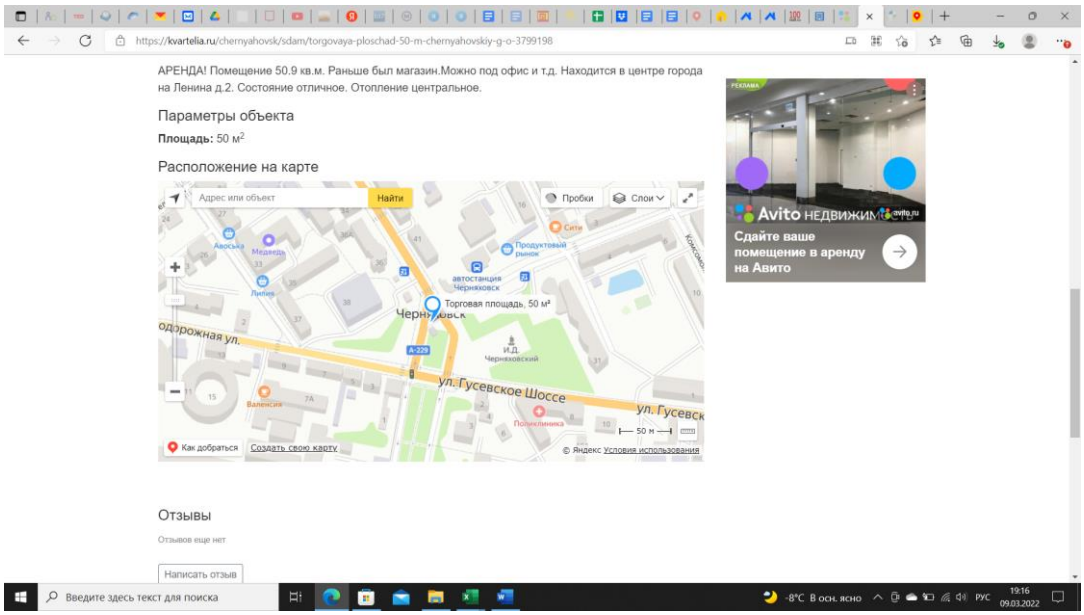

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/270834186/
Фотографии (30)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 1 160 м²
В избранное
Общая информация
Высота потолков
4,5 м
Вход
Отдельный с улицы
Состояние
Типовой ремонт
Калининградская область, Черняховск, ул. Калинина, 6
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
69 000 000 ₽
59 483 ₽ за м²
Показать телефон
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-7°C В осн. солнечно
РУС
18:32
09.03.2022

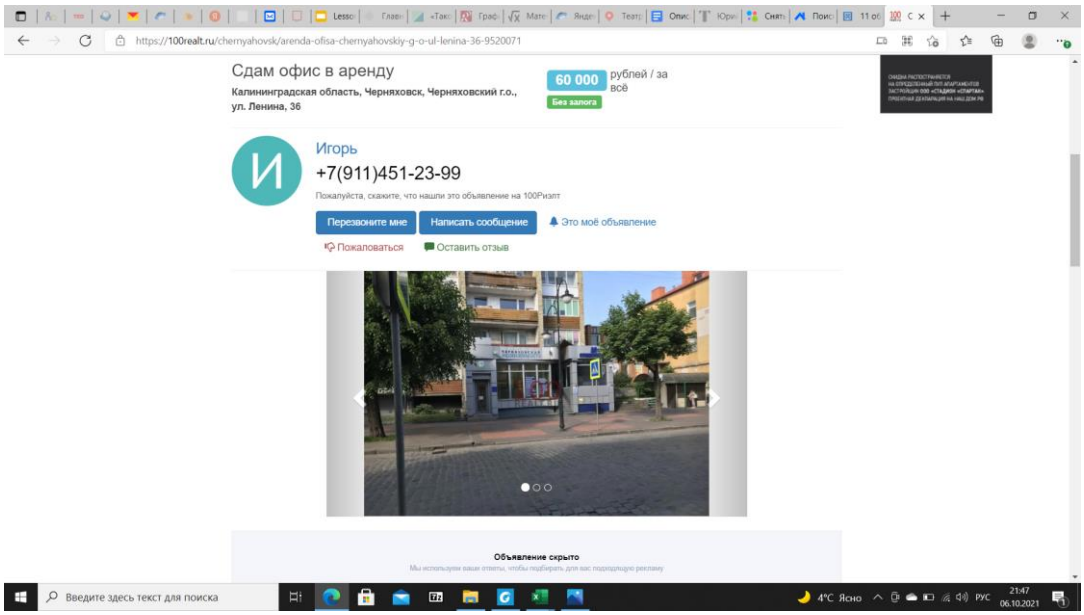


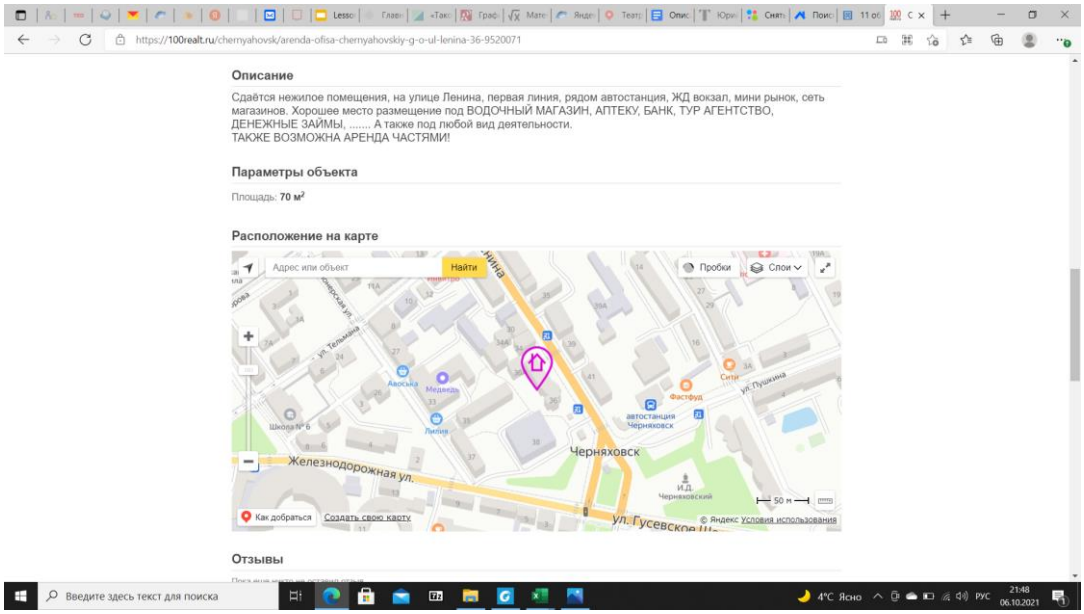
Аналоги для доходного подхода



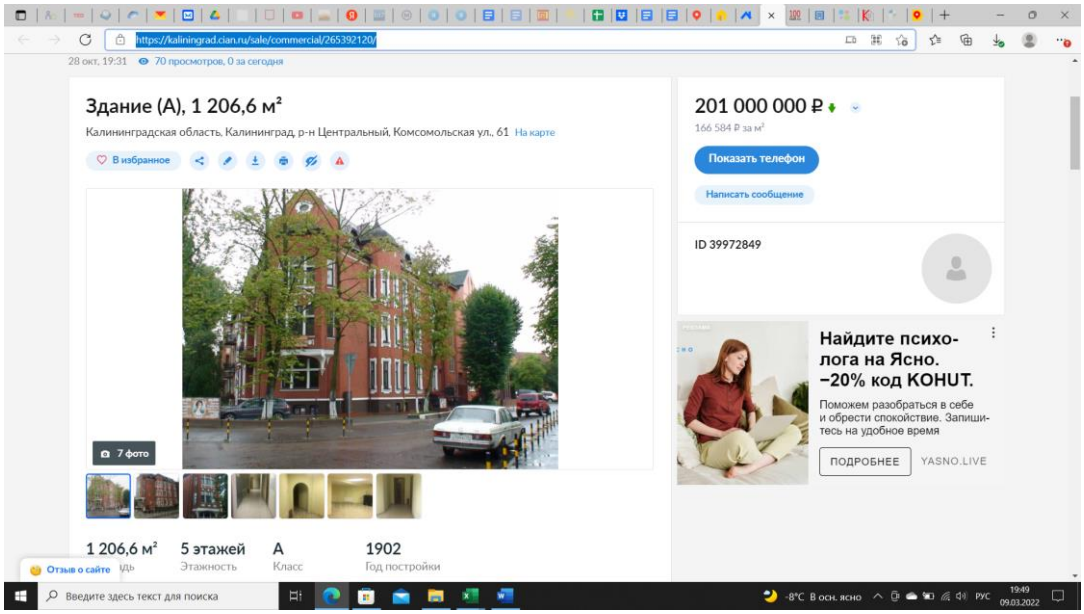

https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198
Торговая площадь, 50 м²
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о.
35 000 ₽ в месяц
+ Залог 1 месяц
Константин +7(900)345-99-88
Обратный звонок
Написать отзыв
Жалоба
Спорт
АРЕНДА
Kvartelia
Описание
АРЕНДА! Помещение 50.9 кв.м. Раньше был магазин.Можно под офис и т.д. Находится в центре города
‹ Предыдущее объявления
Цветы
Торговая площадь
8 000 ₽ в месяц
Следующее объявления ›
Торговая площадь, 18 м²
15 000 ₽ в месяц
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:16
09.03.2022

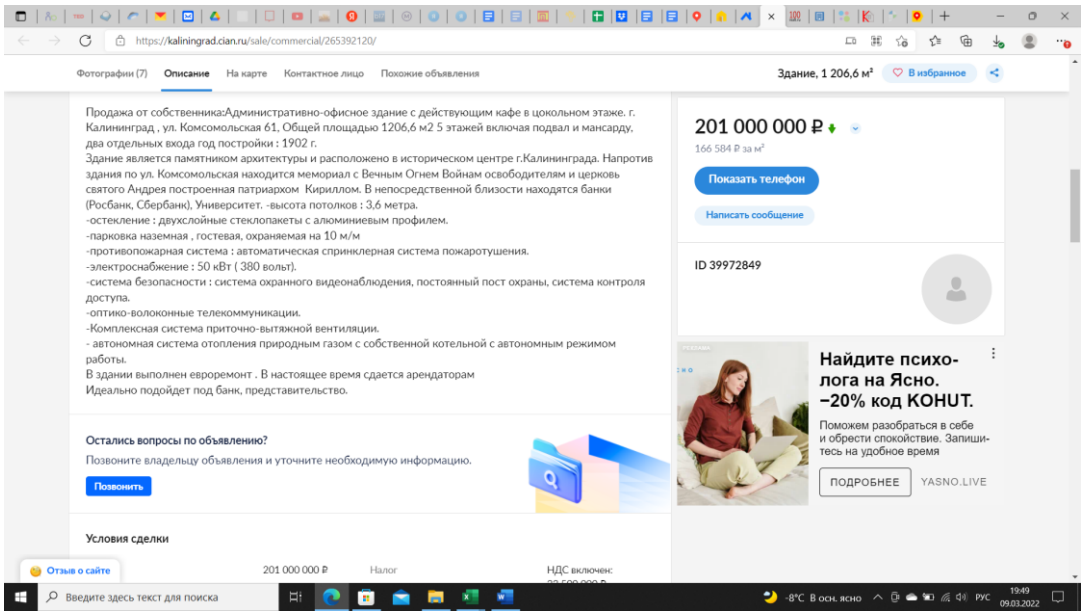

https://kvartelia.ru/chernyahovsk/sdam/torgovaya-ploschad-50-m-chernyahovskiy-g-o-3799198
АРЕНДА! Помещение 50.9 кв.м. Раньше был магазин.Можно под офис и т.д. Находится в центре города на Ленина д.2. Состояние отличное. Отопление центральное.
Параметры объекта
Площадь: 50 м²
Расположение на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
Торговая площадь, 50 м²
ул. Гусевское Шоссе
Как добраться
Создать свою карту
Яндекс Условия использования
Avito НЕДВИЖИМОСТЬ
Сдайте ваше помещение в аренду на Авито
Отзывы
Отзывов еще нет
Написать отзыв
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:16
09.03.2022

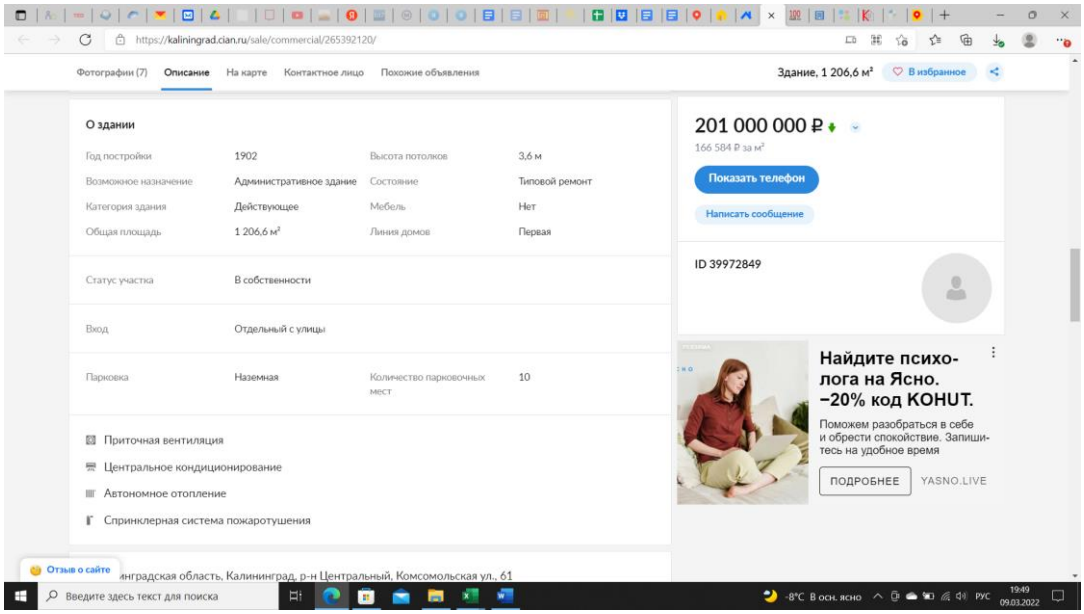

https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071
Сдам офис в аренду
Калининградская область, Черняховск, Черняховский г.о., ул. Ленина, 36
60 000
рублей / за всё
Без залога
Игорь
+7(911)451-23-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Ризлт
Перезвоните мне
Написать сообщение
Это моё объявление
Пожаловаться
Оставить отзыв
Объявление скрыто
Введите здесь текст для поиска
4°C Ясно
РУС
21:47
06.10.2021

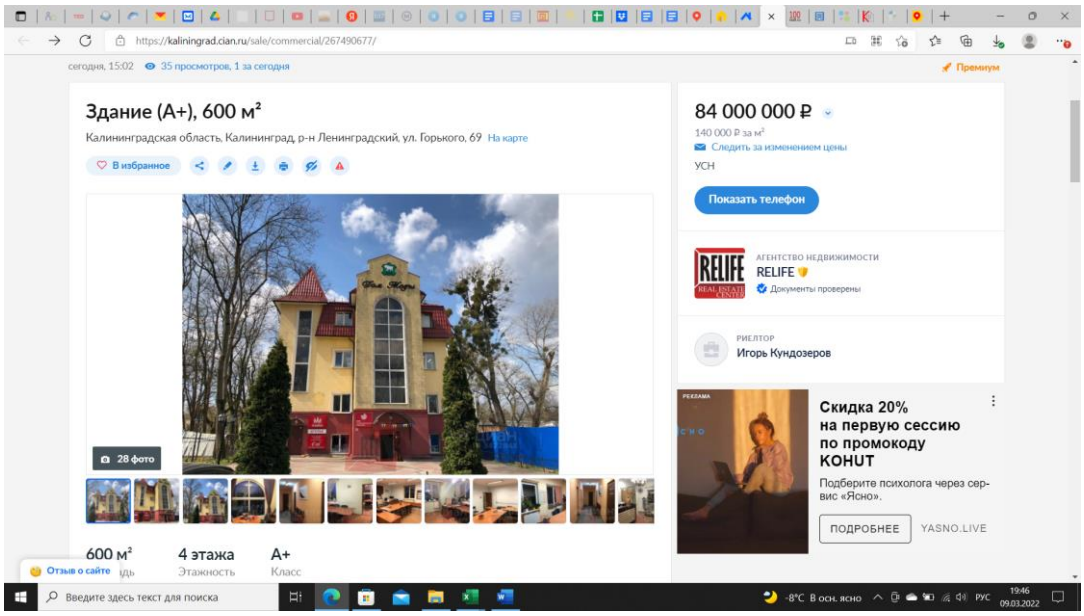

https://100realt.ru/chernyahovsk/arenda-ofisa-chernyahovskiy-g-o-ul-lenina-36-9520071
Описание
Сдаётся нежилое помещения, на улице Ленина, первая линия, рядом автостанция, ЖД вокзал, мини рынок, сеть магазинов. Хорошее место размещение под ВОДОЧНЫЙ МАГАЗИН, АПТЕКУ, БАНК, ТУР АГЕНТСТВО, ДЕНЕЖНЫЕ ЗАЙМЫ, ... А также под любой вид деятельности.
ТАКЖЕ ВОЗМОЖНА АРЕНДА ЧАСТЯМИ!
Параметры объекта
Площадь: 70 м²
Расположение на карте
Адрес или объект
Найти
Пробки
Слои
Черняховск
Железнодорожная ул.
ул. Гусевское Ш.
автостанция Черняховск
Фастфуд
Сити
ул. Пушкина
Школа № 6
Липа
Как добраться
Создать свою карту
50 м
© Яндекс Условия использования
Отзывы
Введите здесь текст для поиска
4°C Ясно
РУС
21:48
06.10.2021

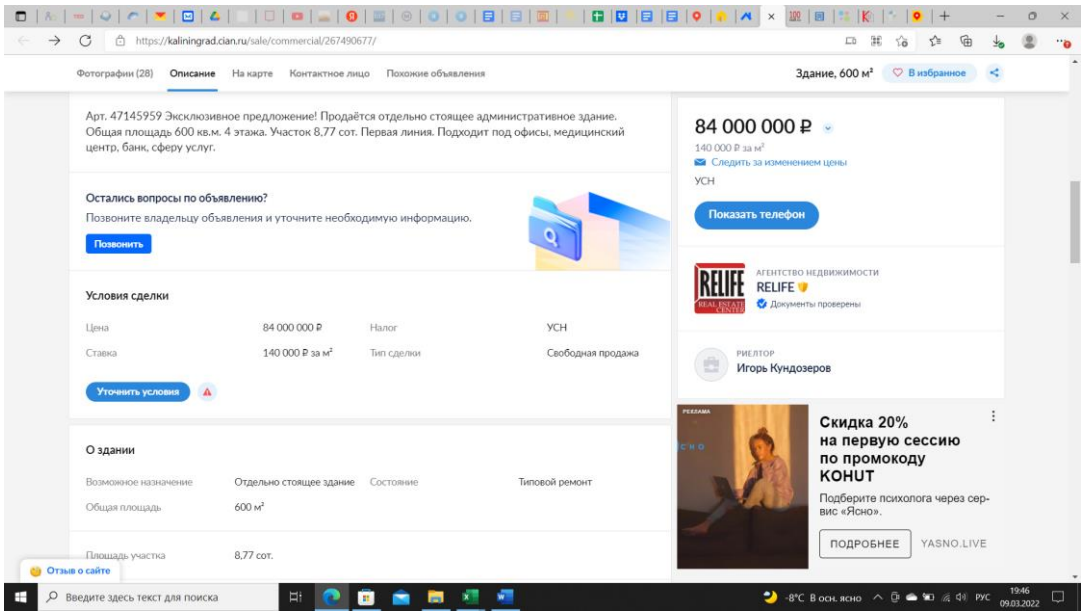
Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, дом №28
Аналоги для сравнительного подхода

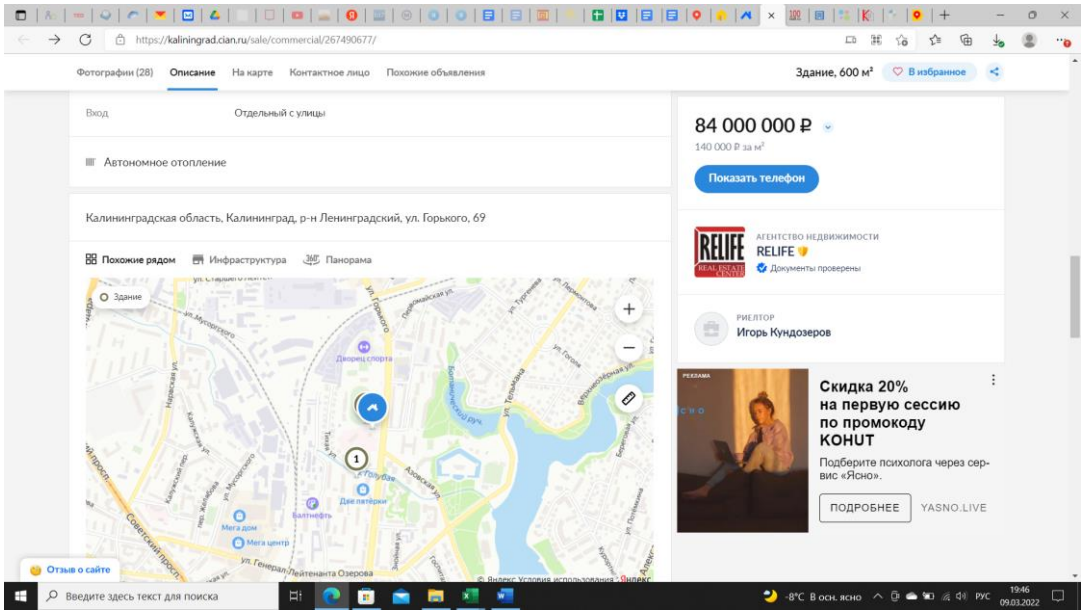


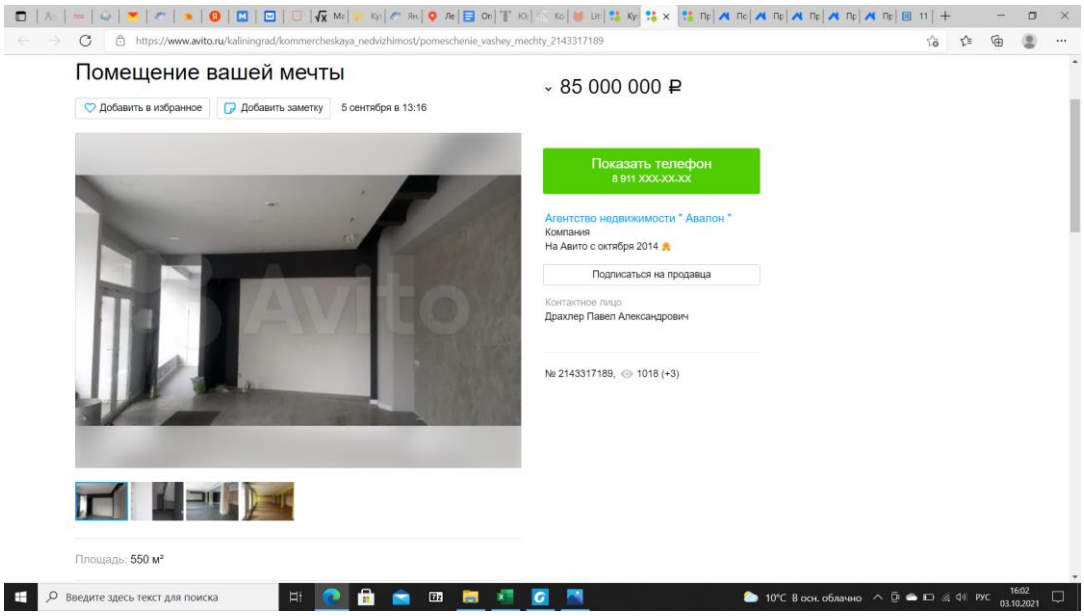


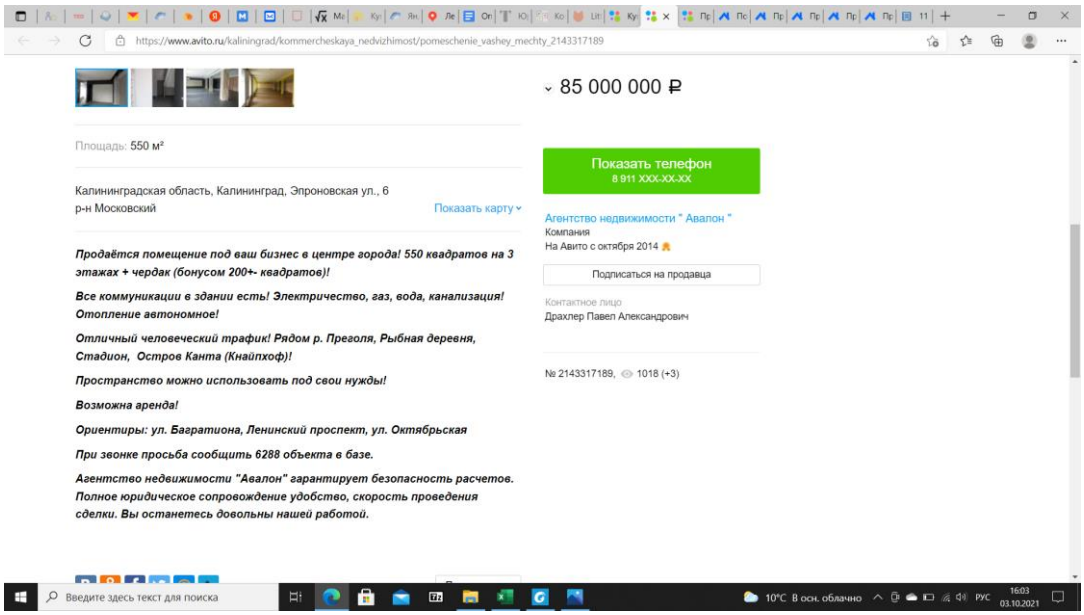

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/265392120/
Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Здание, 1 206,6 м²
В избранное
О здании
Год постройки 1902
Высота потолков 3,6 м
Возможное назначение Административное здание
Состояние Типовой ремонт
Категория здания Действующее
Мебель Нет
Общая площадь 1 206,6 м²
Линия домов Первая
Статус участка В собственности
Вход Отдельный с улицы
Парковка Наземная
Количество парковочных мест 10
Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Автономное отопление
Спринклерная система пожаротушения
201 000 000 ₽
166 584 ₽ за м²
Показать телефон
Написать сообщение
ID 39972849
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНUT.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

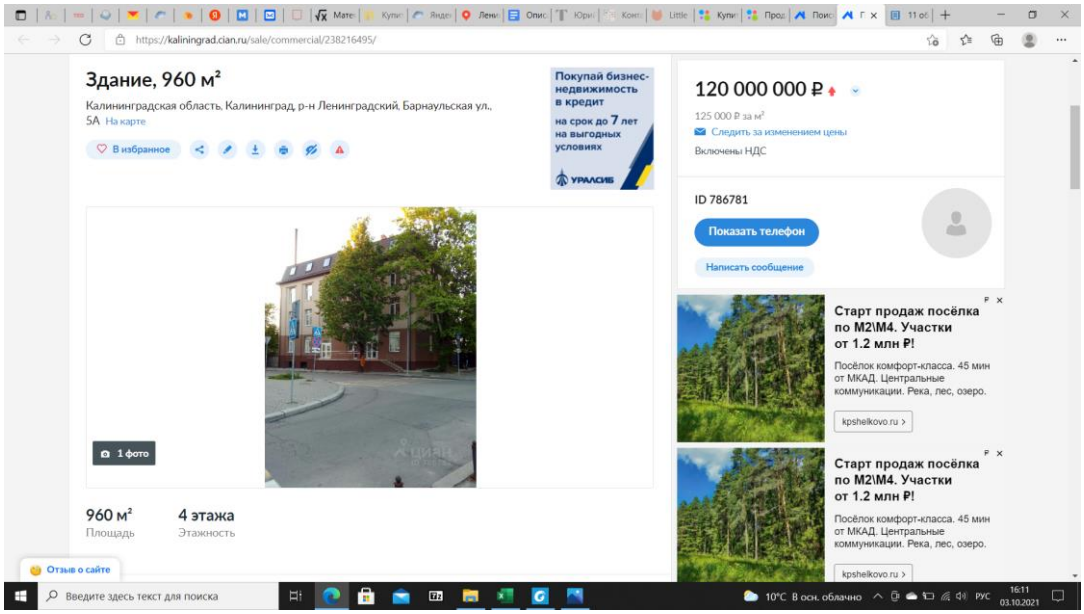

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267490677/
сегодня, 15:02 35 просмотров, 1 за сегодня
Премиум
Здание (А+), 600 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69 На карте
В избранное
28 фото
600 м²
4 этажа
А+
Класс
84 000 000 ₽
140 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
Скидка 20% на первую сессию по промокоду KOHUT
Подберите психолога через сервис «Ясно».
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

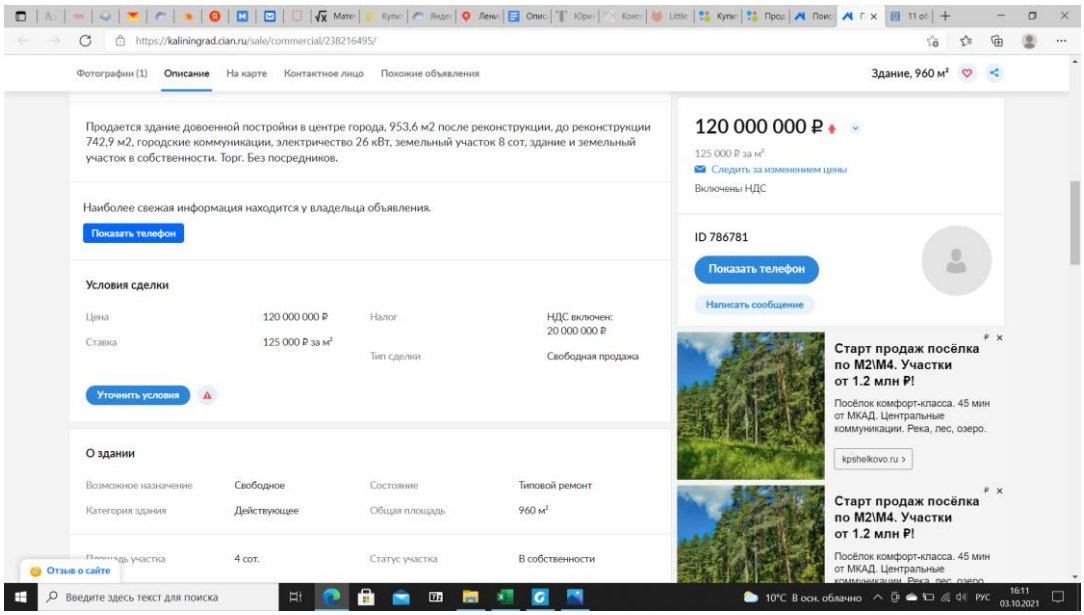

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267490677/
Фотографии (28) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Здание, 600 м²
В избранное
Арт. 47145959 Эксклюзивное предложение! Продаётся отдельно стоящее административное здание. Общая площадь 600 кв.м. 4 этажа. Участок 8,77 сот. Первая линия. Подходит под офисы, медицинский центр, банк, сферу услуг.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 84 000 000 ₽
Налог УСН
Ставка 140 000 ₽ за м²
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
О здании
Возможное назначение Отдельно стоящее здание
Состояние Типовой ремонт
Общая площадь 600 м²
Площадь участка 8,77 сот.
84 000 000 ₽
140 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
Скидка 20% на первую сессию по промокоду KOHUT
Подберите психолога через сервис «Ясно».
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска

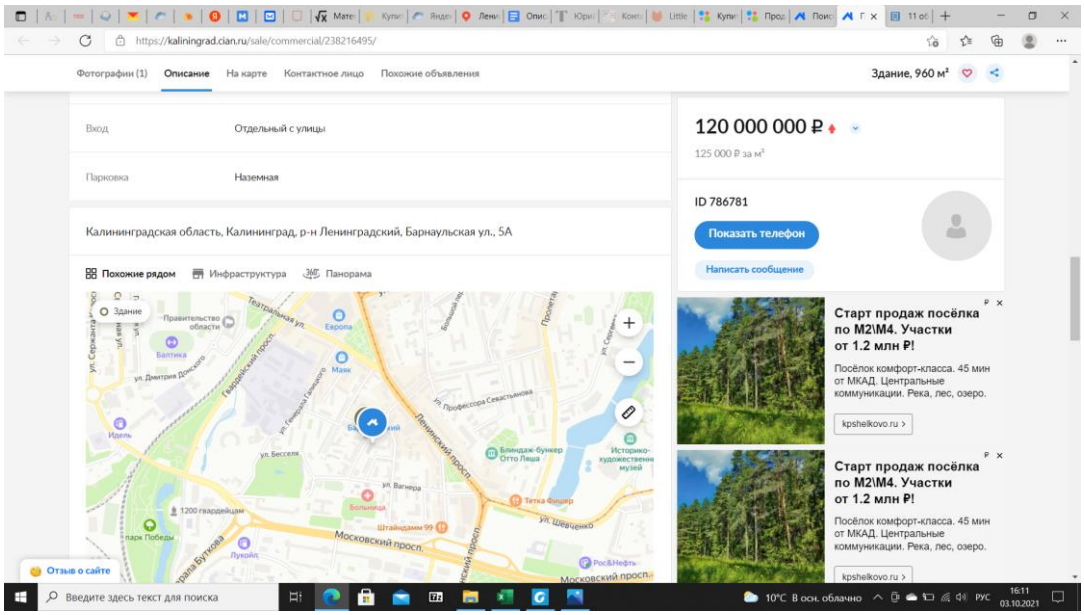

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/267490677/
Фотографии (28) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Здание, 600 м²
В избранное
Вход
Отдельный с улицы
Автономное отопление
84 000 000 ₽
140 000 ₽ за м²
Показать телефон
Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 69
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RELIFE
Документы проверены
РИЕЛТОР
Игорь Кундозеров
Скидка 20%
на первую сессию
по промокоду
КОНИТ
Подберите психолога через сервис «Ясно».
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:46
09.03.2022


https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_vashey_mechty_2143317189
Помещение вашей мечты
Добавить в избранное
Добавить заметку
5 сентября в 13:16
85 000 000 ₽
Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX
Агентство недвижимости " Авалон "
Компания
На Авито с октября 2014
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Драхлер Павел Александрович
№ 2143317189, 1018 (+3)
Площадь: 550 м²
Введите здесь текст для поиска
10°C В осн. облачно
РУС
16:02
03.10.2021

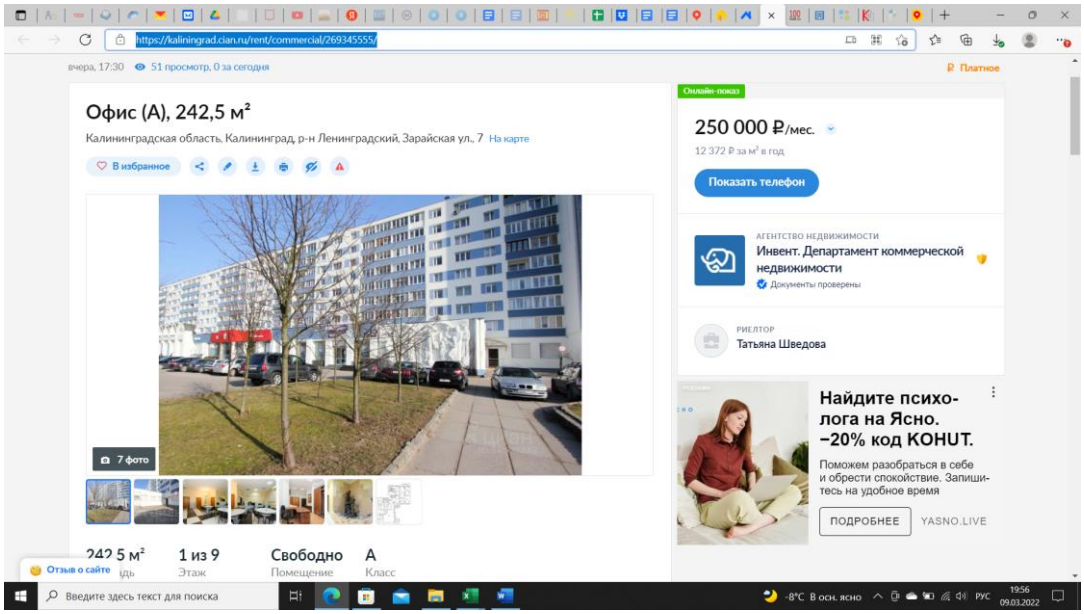

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_vashey_mechty_2143317189
85 000 000 ₽
Площадь: 550 м²
Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX
Калининградская область, Калининград, Эпроновская ул., 6
р-н Московский
Показать карту
Агентство недвижимости " Авалон "
Компания
На Авито с октября 2014
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Драхлер Павел Александрович
№ 2143317189, 1018 (+3)
Продаётся помещение под ваш бизнес в центре города! 550 квадратов на 3 этажах + чердак (бонусом 200+- квадратов)!
Все коммуникации в здании есть! Электричество, газ, вода, канализация! Отопление автономное!
Отличный человеческий трафик! Рядом р. Преголя, Рыбная деревня, Стадион, Остров Канта (Кнайпхоф)!
Пространство можно использовать под свои нужды!
Возможна аренда!
Ориентиры: ул. Багратиона, Ленинский проспект, ул. Октябрьская
При звонке просьба сообщить 6288 объекта в базе.
Агентство недвижимости "Авалон" гарантирует безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение удобство, скорость проведения сделки. Вы останетесь довольны нашей работой.
Введите здесь текст для поиска
10°C В осн. облачно
РУС
16:03
03.10.2021

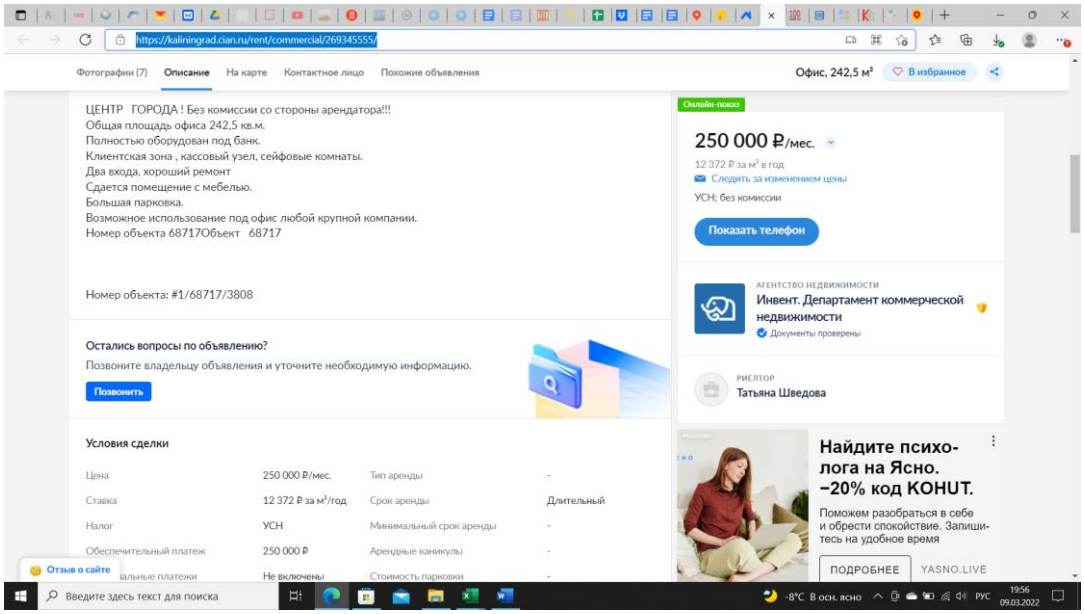


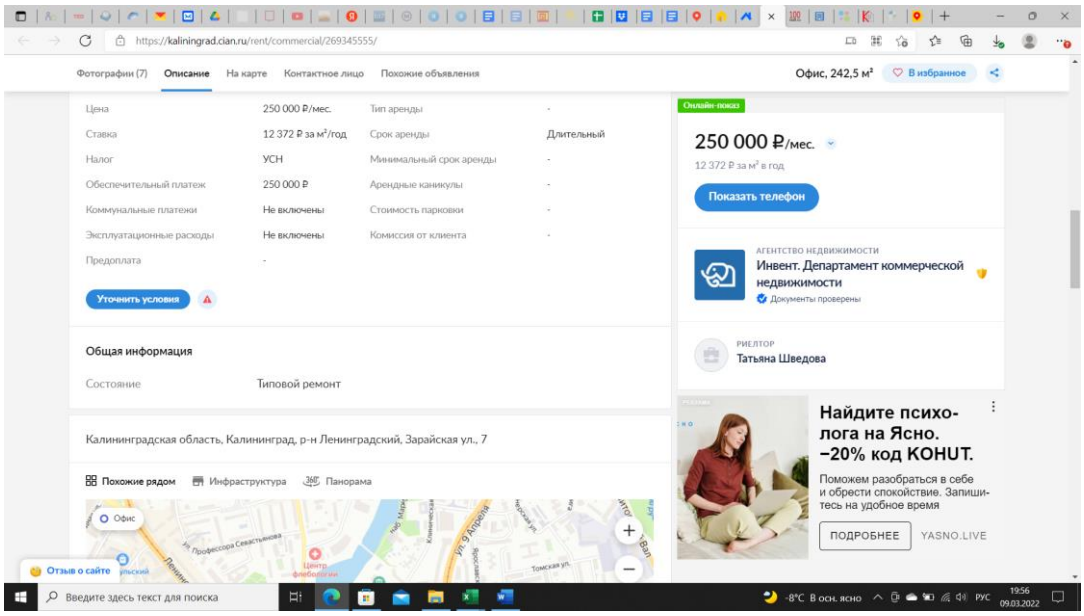


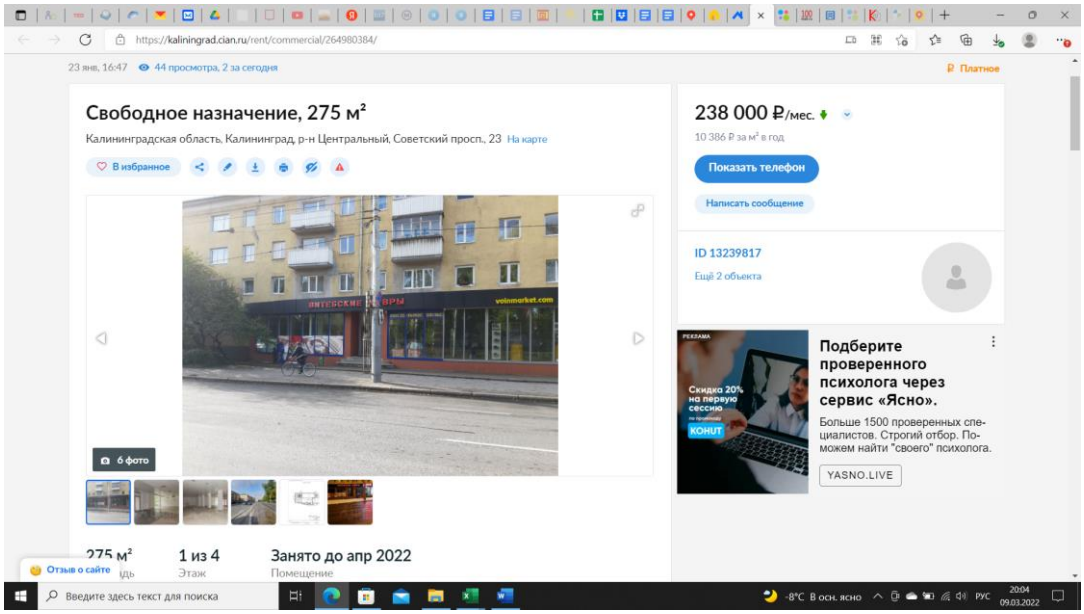


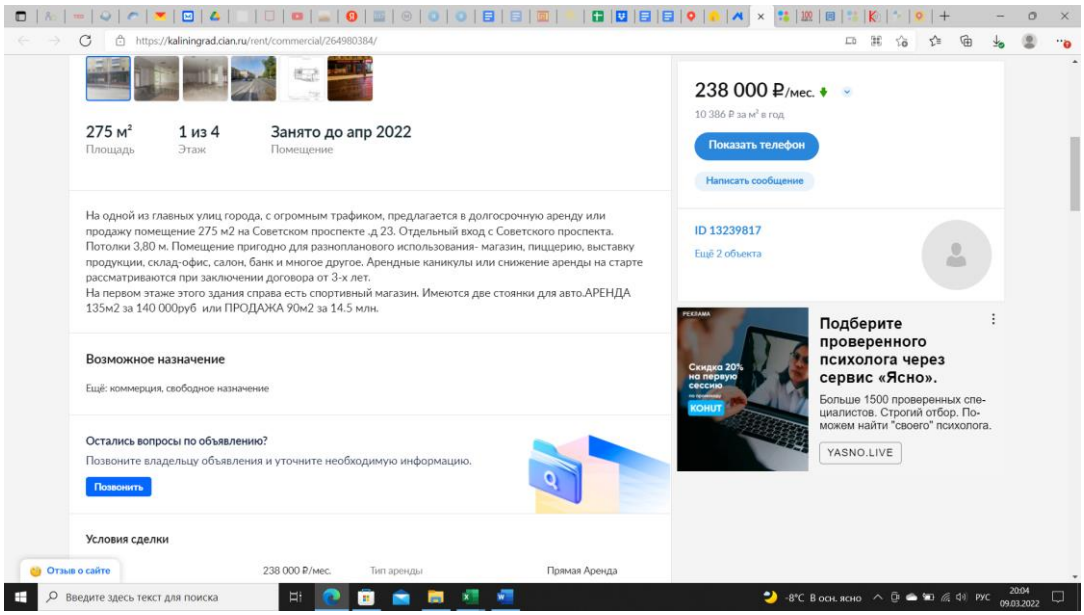
Аналоги для доходного подхода

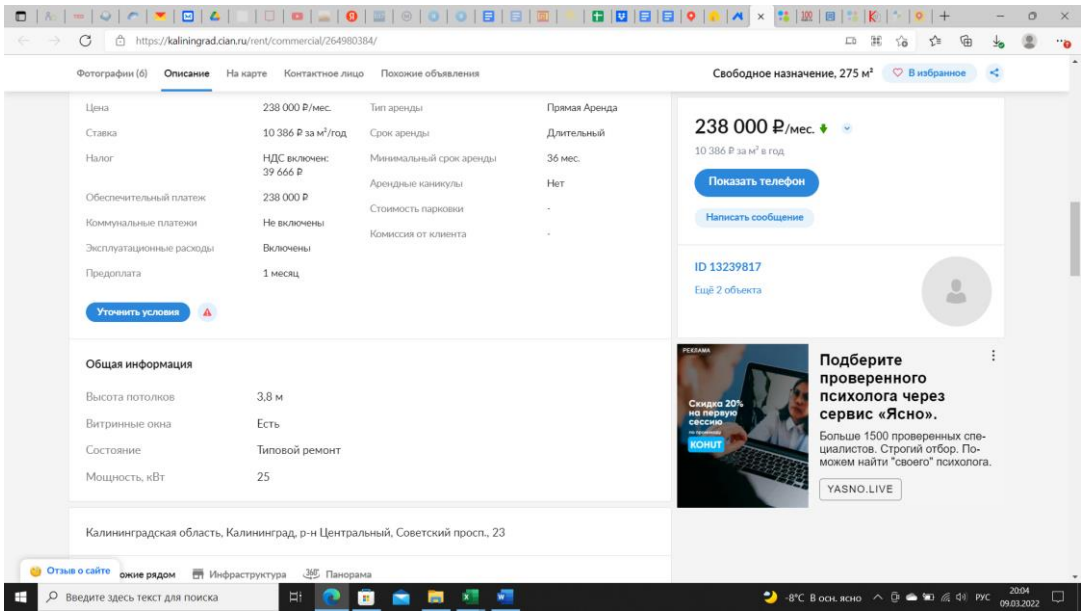

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/
вчера, 17:30 51 просмотр, 0 за сегодня
Платное
Офис (А), 242,5 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7 На карте
В избранное
7 фото
242,5 м² 1 из 9 Свободно А
Онлайн-показ
250 000 ₽/мес.
12 372 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Шведова
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:56
09.03.2022

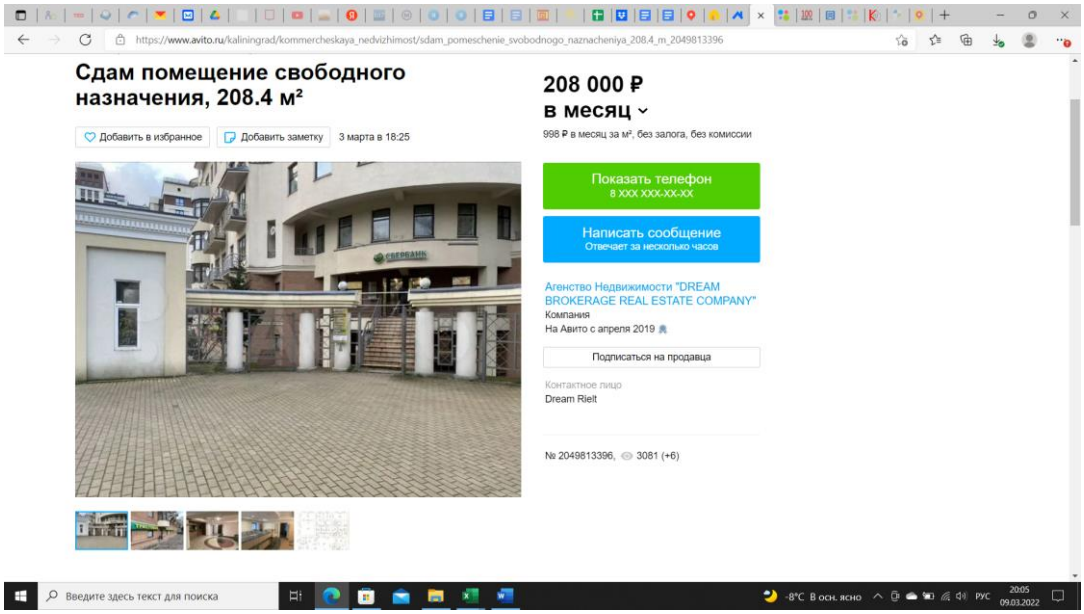

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/
Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 242,5 м²
В избранное
ЦЕНТР ГОРОДА ! Без комиссии со стороны арендатора!!!
Общая площадь офиса 242,5 кв.м.
Полностью оборудован под банк.
Клиентская зона , кассовый узел, сейфовые комнаты.
Два входа, хороший ремонт
Сдается помещение с мебелью.
Большая парковка.
Возможное использование под офис любой крупной компании.
Номер объекта 68717Объект 68717
Номер объекта: #1/68717/3808
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена 250 000 ₽/мес. Тип аренды -
Ставка 12 372 ₽ за м²/год Срок аренды Длительный
Налог УСН Минимальный срок аренды -
Обеспечительный платеж 250 000 ₽ Арендные каникулы -
Коммунальные платежи Не включены Стоимость парковки -
Онлайн-показ
250 000 ₽/мес.
12 372 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Шведова
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:56
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/269345555/
Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления
Офис, 242,5 м²
В избранное
Цена 250 000 ₽/мес. Тип аренды -
Ставка 12 372 ₽ за м²/год Срок аренды Длительный
Налог УСН Минимальный срок аренды -
Обеспечительный платеж 250 000 ₽ Арендные каникулы -
Коммунальные платежи Не включены Стоимость парковки -
Эксплуатационные расходы Не включены Комиссия от клиента -
Предоплата -
Уточнить условия
Общая информация
Состояние Типовой ремонт
Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Зарайская ул., 7
Похожие рядом Инфраструктура Панорама
Офис
Онлайн-показ
250 000 ₽/мес.
12 372 ₽ за м² в год
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Инвент. Департамент коммерческой недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Татьяна Шведова
Найдите психолога на Ясно. −20% код КОНШТ.
Поможем разобраться в себе и обрести спокойствие. Запишитесь на удобное время
ПОДРОБНЕЕ
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
19:56
09.03.2022

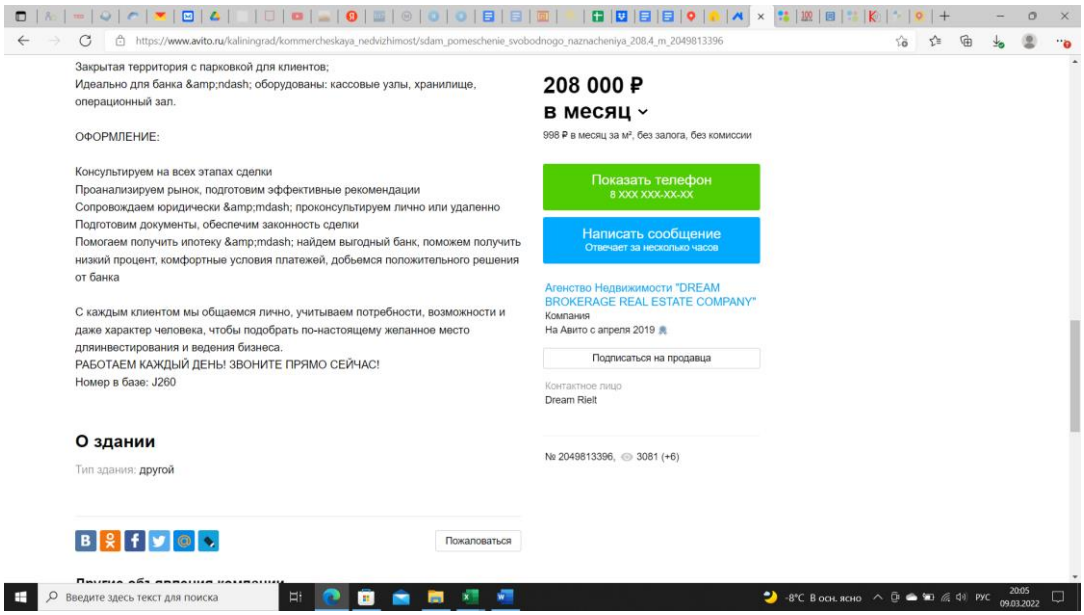

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/
23 янв, 16:47
44 просмотра, 2 за сегодня
Платное
Свободное назначение, 275 м²
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23 На карте
В избранное
6 фото
275 м²
1 из 4
Занято до апр 2022
Площадь
Этаж
Помещение
238 000 ₽/мес.
10 386 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ID 13239817
Ещё 2 объекта
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:04
09.03.2022


https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/
275 м²
Площадь
1 из 4
Этаж
Занято до апр 2022
Помещение
На одной из главных улиц города, с огромным трафиком, предлагается в долгосрочную аренду или продажу помещение 275 м2 на Советском проспекте ,д 23. Отдельный вход с Советского проспекта. Потолки 3,80 м. Помещение пригодно для разноплановано использования- магазин, пиццерию, выставку продукции, склад-офис, салон, банк и многое другое. Арендные каникулы или снижение аренды на старте рассматриваются при заключении договора от 3-х лет.
На первом этаже этого здания справа есть спортивный магазин. Имеются две стоянки для авто.АРЕНДА 135м2 за 140 000руб или ПРОДАЖА 90м2 за 14.5 млн.
Возможное назначение
Ещё: коммерция, свободное назначение
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
238 000 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
238 000 ₽/мес.
10 386 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ID 13239817
Ещё 2 объекта
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:04
09.03.2022

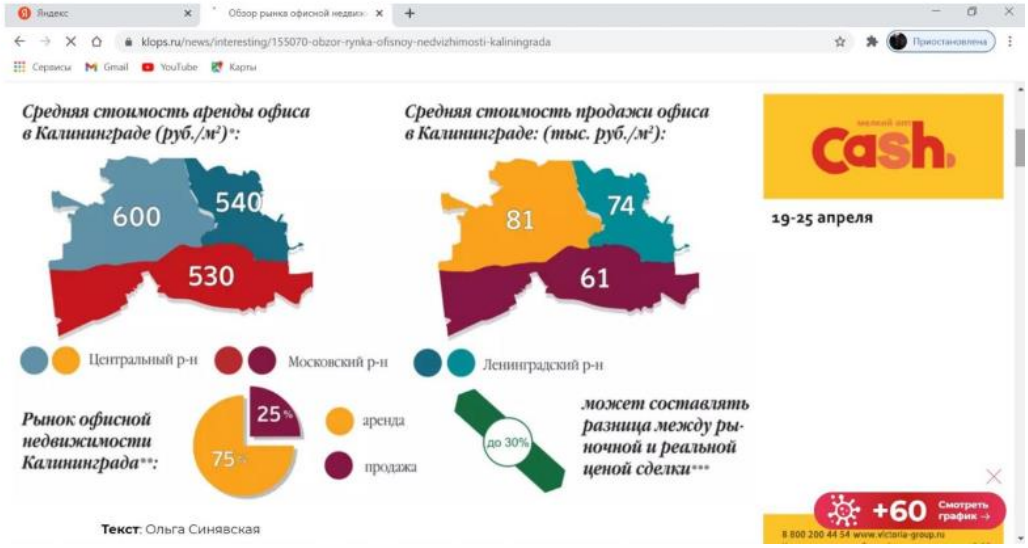

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/264980384/
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 275 м²
В избранное
Цена
238 000 ₽/мес.
Ставка
10 386 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 39 666 ₽
Обеспечительный платеж
238 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Включены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
36 мес.
Арендные каникулы
Нет
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
3,8 м
Витринные окна
Есть
Состояние
Типовой ремонт
Мощность, кВт
25
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Советский просп., 23
238 000 ₽/мес.
10 386 ₽ за м² в год
Показать телефон
Написать сообщение
ID 13239817
Ещё 2 объекта
Подберите проверенного психолога через сервис «Ясно».
Больше 1500 проверенных специалистов. Строгий отбор. Поможем найти "своего" психолога.
YASNO.LIVE
Отзыв о сайте
Инфраструктура
Панорама
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:04
09.03.2022


https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396
Сдам помещение свободного назначения, 208.4 м²
Добавить в избранное
Добавить заметку
3 марта в 18:25
208 000 ₽
в месяц
998 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Агенство Недвижимости "DREAM BROKERAGE REAL ESTATE COMPANY"
Компания
На Авито с апреля 2019
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Dream Rielt
№ 2049813396, 3081 (+6)
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:05
09.03.2022

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396
О помещении
Общая площадь: 208.4 м²
Этаж: 1
Расположение
Калининградская область, Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 4А
р-н Центральный
Показать карту
Описание
Сдается офисное помещение по адресу: г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова.
Наша компания "DREAM BROKERAGE" на рынке более 3х лет. У нас есть огромный опыт в подборе для вас лучшей коммерческой недвижимости.
ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!!!
ОБЪЕКТ:
Общая площадь 208 кв.м.
Высота потолков – 2,7 метра.
Высококачественный ремонт.
Преимущества:
Все коммуникации:
автономное (котельная на коммерческие помещения) отопление с установленными приборами учёта;
15 кВт;
208 000 ₽
в месяц
1 966 $ в месяц
1 799 € в месяц
12 423 ¥ в месяц
225 657 ¥ в месяц
в месяц за м² 998 ₽
9 $
9 €
60 ¥
1 083 ¥
в год 2 496 000 ₽
23 589 $
21 588 €
149 082 ¥
2 707 890 ¥
в год за м² 11 977 ₽
113 $
104 €
715 ¥
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:05
09.03.2022


https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_208.4_m_2049813396
Закрытая территория с парковкой для клиентов;
Идеально для банка – оборудованы: кассовые узлы, хранилище, операционный зал.
ОФОРМЛЕНИЕ:
Консультируем на всех этапах сделки
Проанализируем рынок, подготовим эффективные рекомендации
Сопровождаем юридически — проконсультируем лично или удаленно
Подготовим документы, обеспечим законность сделки
Помогаем получить ипотеку — найдем выгодный банк, поможем получить низкий процент, комфортные условия платежей, добьемся положительного решения от банка
С каждым клиентом мы общаемся лично, учитываем потребности, возможности и даже характер человека, чтобы подобрать по-настоящему желанное место дляинвестирования и ведения бизнеса.
РАБОТАЕМ КАЖДЫЙ ДЕНЬ! ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!
Номер в базе: J260
208 000 ₽
в месяц
998 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Агенство Недвижимости "DREAM BROKERAGE REAL ESTATE COMPANY"
Компания
На Авито с апреля 2019
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Dream Rielt
№ 2049813396, 3081 (+6)
О здании
Тип здания: другой
Пожаловаться
Введите здесь текст для поиска
-8°C В осн. ясно
РУС
20:05
09.03.2022

Данные открытых источников: https://klops.ru/news/interesting/155070-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kaliningrada



ПРИЛОЖЕНИЕ 4.
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АКТЫ ОСМОТРА

Г. Балтийск, Проспект Ленина, д. 23а	
Фото 1. Внешнее состояние объекта.	Фото 2. Внешнее состояние объекта
Фото 3. Внешнее состояние объекта	Фото 4. Внешнее состояние объекта
Фото 5. Внешнее состояние объекта	Фото 6. Внешнее состояние объекта
Фото 7. Внешнее состояние объекта	Фото 8. Внешнее состояние объекта

Фото 9. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

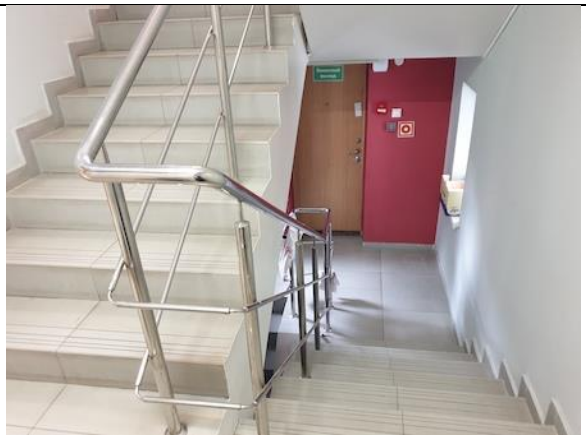


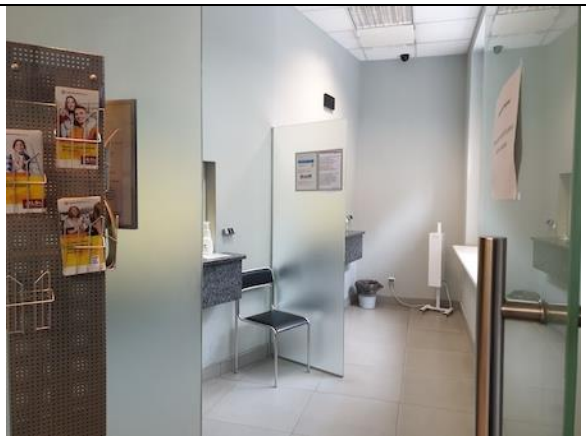
Фото 10. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

Фото 11. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

Фото 12. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

Фото 13. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

Фото 14. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

Фото 15. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.	Фото 16. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.
	
Фото 17. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.	Фото 18. Этаж 1. Внутренние помещения объекта.

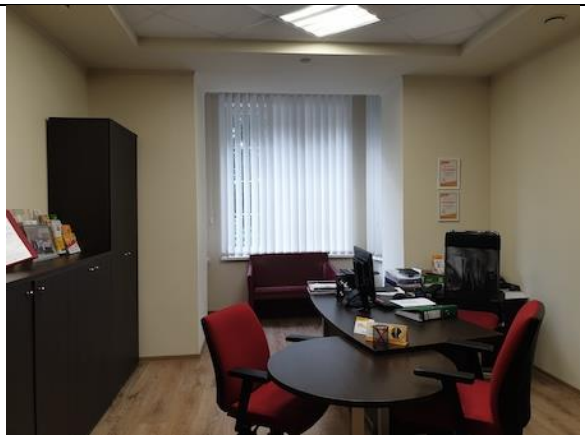
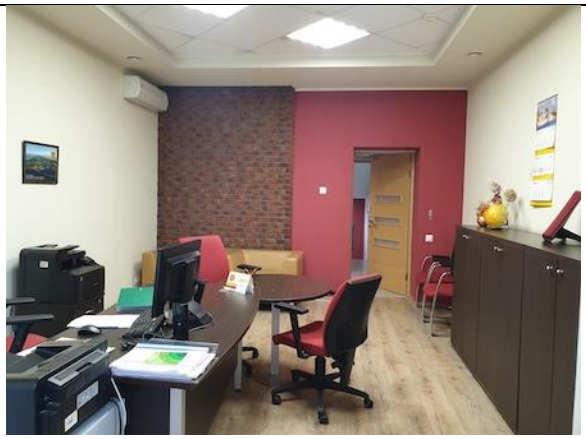

	

Фото 19. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.	Фото 20. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.
Фото 21. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.	Фото 22. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 23. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 24. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 25. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

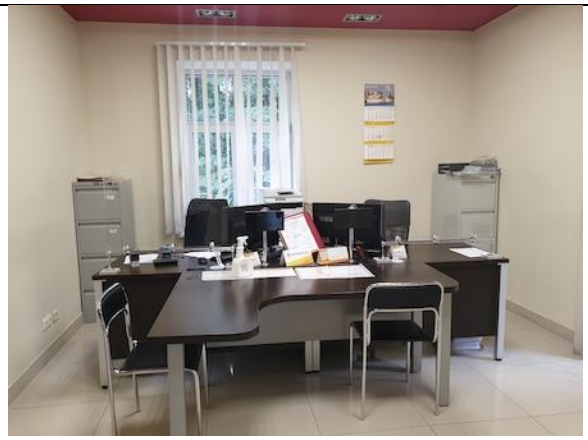


Фото 26. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 27. Этаж 2. Внутренние помещения объекта.

Фото 28. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 29. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.	Фото 30. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.
Фото 31. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.	Фото 32. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

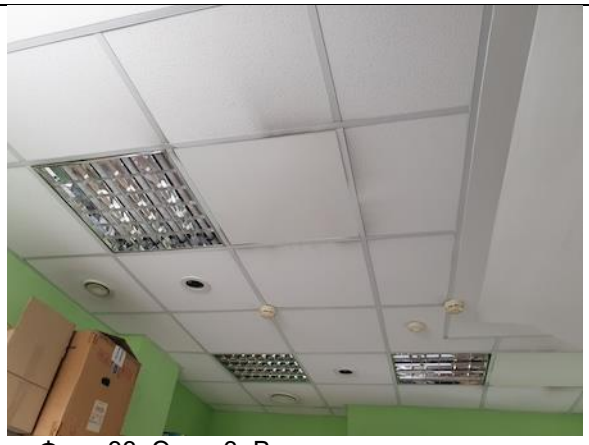



Фото 33. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.	Фото 34. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.
Фото 35. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.	Фото 36. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 37. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 38. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 39. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

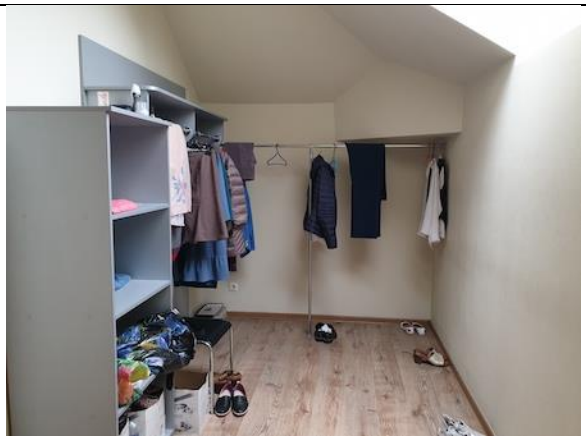


Фото 40. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 41. Этаж 3. Внутренние помещения объекта.

Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.

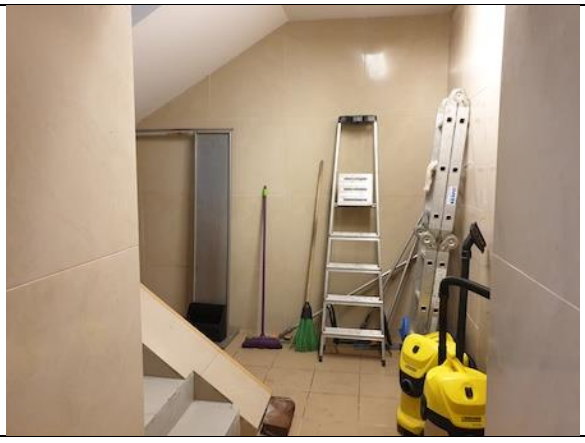


Фото 42. Подвал. Внутренние помещения объекта.	

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Балтийск «23» сентября 2021 года

Я, Устюжанина Татьяна Леонидовна, паспорт 2703 662584,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____
(Должность)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 348,1 кв. м, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 А.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: Варенова Ольга Ярославовна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

По доверенности №2 от 01.09.2021 г. от ООО «Профессиональная Группа Оценки»

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Здание Литер: А. Этажность: 3. Подземная этажность: 1. Площадь: общая 348,1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8:3	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	348,1	39:14:010607:8:3	административное	хорошее
2	земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – вид разрешенного использования: для размещения офисного здания. Площадь: 500 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, № 23 а. Кадастровый (или условный) номер: 39:14:010607:8	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.	500	39:14:010607:8		

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а
Район	Балтийский городской округ
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилая, административно-торговая
Физические характеристики	
Тип недвижимости	административная
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное – банк
Общая площадь объекта, кв. м	348,1
Полезная площадь, кв. м	348,1
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	имеется
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	

Таблица 3

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Россия, Калининградская обл., г. Балтийск, проспект Ленина, дом № 23 а.
Ближайший населенный пункт	Балтийск
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	150
Транспортная доступность	Хорошее
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	—
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	—
Качество подъездных путей	Хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	клумба
Физические характеристики	
Тип недвижимости	административное
Наличие строений на земельном участке	нежилое здание
Общая площадь земельного участка, сот.	5
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	центральное
Канализация, тип	центральная
Отопление, тип	локальное, индивидуальное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: Варенова Ольга Ярославовна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	348,1
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральная
отопление, тип	локальное инфракрасное электрическое
Площадь земельного участка, кв. м	500
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: Варенова Ольга Ярославна _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Устюжанина Татьяна Леонидовна _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д. 47	

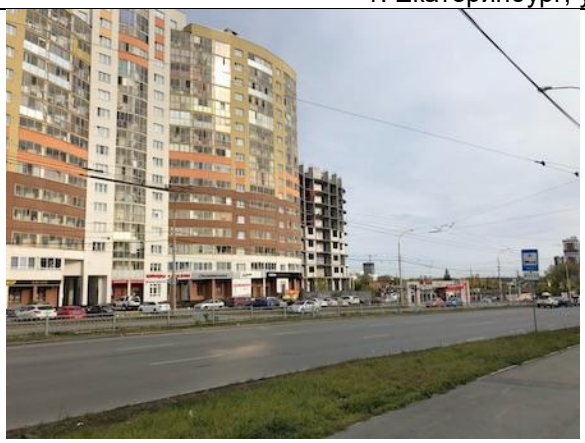



Фото 1. Прилегающая территория.	Фото 2. Прилегающая территория.
Фото 3. Прилегающая территория.	Фото 4. Прилегающая территория.

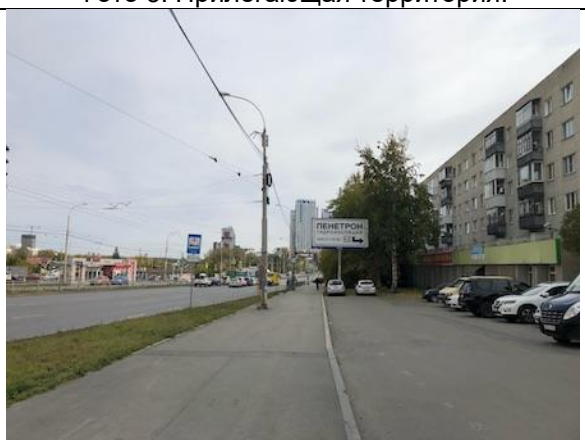



Фото 5. Прилегающая территория.	Фото 6. Прилегающая территория.
Фото 7. Прилегающая территория.	Фото 8. Фасад объекта.

Фото 9. Фасад объекта.

Фото 10. Фасад объекта.

Фото 11. Фасад объекта.

Фото 12. Фасад объекта.

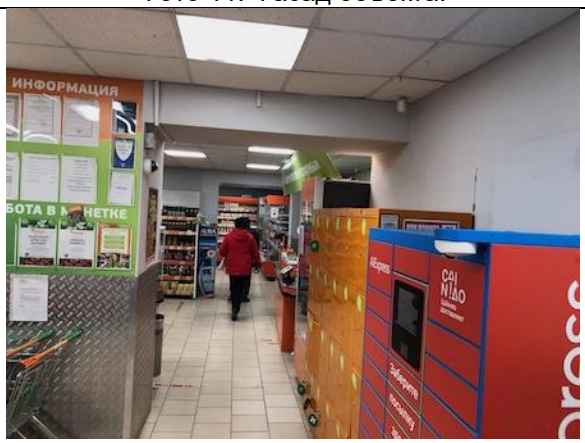


Фото 13. Помещение магазина.

Фото 14. Помещение магазина.

Фото 15. Помещение магазина.

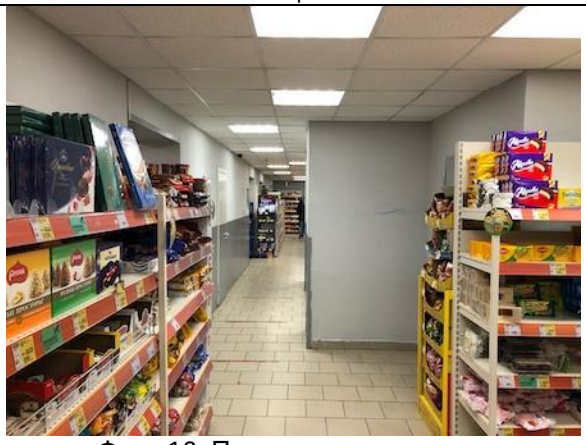


Фото 16. Помещение магазина.

Фото 17. Помещение магазина.

Фото .18 Помещение магазина.

Фото 19. Помещение магазина.

Фото 20. Помещение магазина.

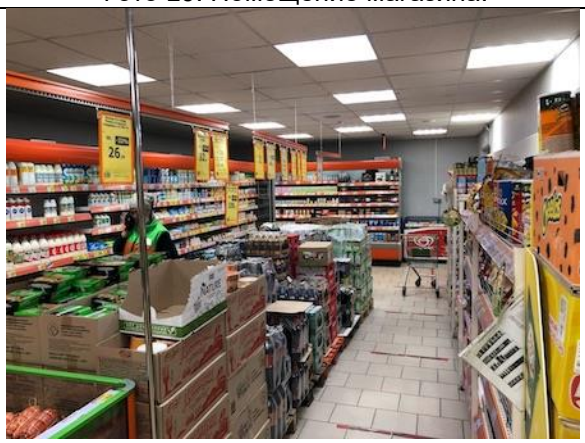


Фото 21. Помещение магазина.

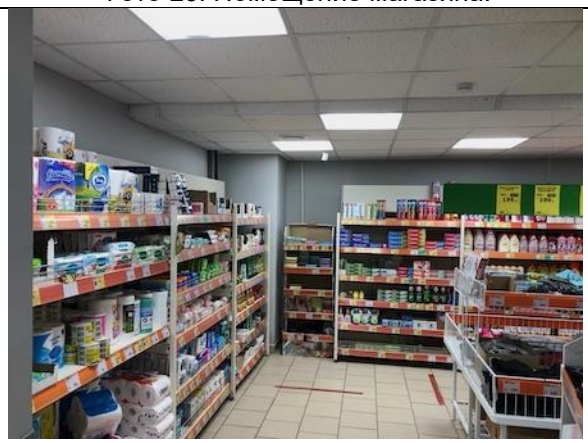


Фото 22. Помещение магазина.

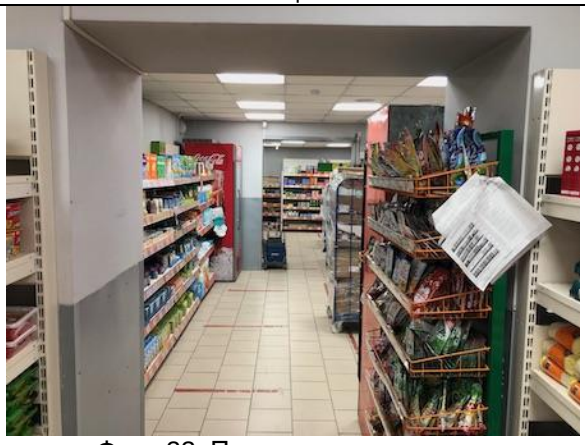


Фото 23. Помещение магазина.

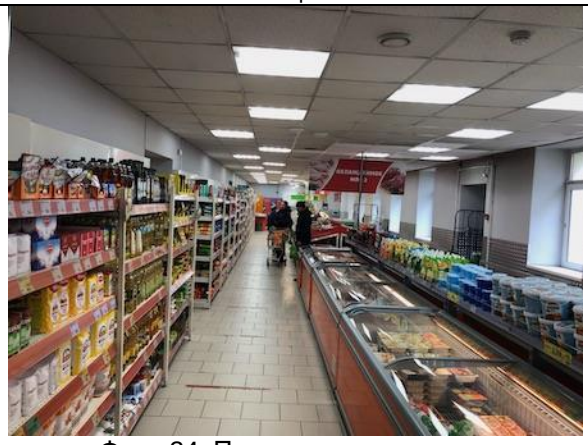


Фото 24. Помещение магазина.

Фото 25. Помещение магазина.

Фото 26. Помещение магазина.

Фото 27. Помещение магазина.

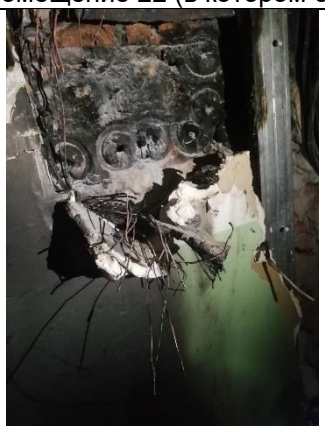
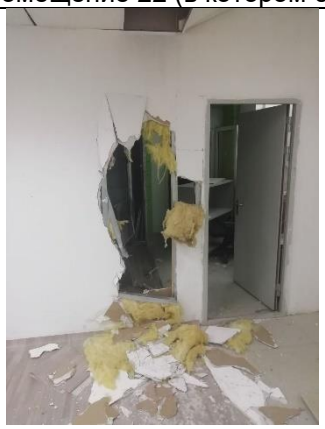
Фото 28. Подсобное помещение магазина.

Фото 29. Подсобное помещение магазина.

Фото 30. Подсобное помещение магазина.

Фото 31. Помещение 22 (в котором был пожар)

Фото 32. Помещение 22 (в котором был пожар)

 Фото 33. Помещение 22 (в котором был пожар)	 Фото 34. Помещение 22 (в котором был пожар)
 Фото 35. Помещение 22 (в котором был пожар)	 Фото 36. Помещение 22 (в котором был пожар)
 Фото 37. Помещение 22 (в котором был пожар)	 Фото 38. Помещение 22 (в котором был пожар)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург «25» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
арендатора Ухфанова Сергея Альбертовича.
(Должность)
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 380 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сегаль Ю. А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

арендатор: Ухфанов С.А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Щербакова 47	1097	66:01/01:00:1186:17.28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург, ул. Щербакова 47
Район	мкр. Уктус
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	нежилая
	Физические характеристики
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговые
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговое
Общая площадь объекта, кв. м	380 (со слов арендатора)
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	цоколь
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	удовлетворительное
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральное
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сосель Ю.А. (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

арендатор: Ульянов С.А. (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Екатеринбург «28» сентября 2021 года

Я, Сегаль Юлия Александровна
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа оценки»
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем ЗЮЛ
(Должность)
Тадевосян Лусине Норенковна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью _____ кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, 47.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 2 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сегаль Ю.А _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Арендатор: Тадевосян Л.Н _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1		Щербакова, 47	1097	66:01/01:0011186:97:28		
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Екатеринбург ул. Щербакова 47
Район	мкр УКТУС
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	50 м
Транспортная доступность	автобус, троллейбус
Линия расположения	1
Окружающая застройка	жилая
	Физические характеристики
Тип недвижимости	коммерческая
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	торговая
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	
Общая площадь объекта, кв. м	
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	да
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	хорошее
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное
канализация, тип	центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сеналь Ю.Н. (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Арендатор: Тадевосян И.Я. (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

УРАЛСЮРВЕЙЕР
НЕЗАВИСИМАЯ КОМПАНИЯ
ООО «Независимая компания «Уралсюрвейер» 620041, Россия , г.Екатеринбург,ул.Маяковского, 8 оф. 04
тел.:/343/ 380-28-70, 380-28-71 E-mail: Surveyor66@mail.ru, ИНН 6670040546

Акт осмотра поврежденного имущества
№01

Время осмотра: «11» час. «00» мин. Дата осмотра: «25» января 2022 г.
Окончание осмотра: «____» час. «___» мин.
Место осмотра г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47 (ООО «Велес Траст»)

Мною, экспертом Видманкиной Н.Н. и Габдуллиной З.С.

Произведен осмотр объекта – нежилое помещение, расположенное в жилом строении литер №№1-85, общая S1097 м² по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47

Собственник ООО «Велес Траст» Д.У.ЗПИФ Недвижимости «Межотраслевая недвижимость»

(Ф. И. О. владельца, почтовый адрес, телефон; для юридического лица – юридический адрес, банковские реквизиты)

Доверенное лицо Брокер Ручьев Григорий Николаевич 8-909-024-34-34 (Аттестат брокера № РОСС RU РГР ТОС БР18726601
(Ф. И. О. доверенного лица, почтовый адрес, телефон; для юридического лица – юридический адрес, банковские реквизиты)

Представители: ООО «Управляющая компания «Чкаловская»

- главный энергетик Юсупов Олег Зуфарович, телефон 8-922-217-80-09
- инженер энергетик Синица Александр Иванович, телефон 8-922-150-32-15
- электромонтер ОББ РС Зырянов Дмитрий Алексеевич
- мастер участка ЖЭУ №4 Масленникова Галина Ивановна, телефон 8-922-119-14-44

ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО

На момент прибытия экспертов помещение по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.47- закрыто. Со слов представителя ООО «Велес Траст», помещения длительное время не эксплуатируется. Нежилое помещение расположено в многоквартиом жилом доме.
Температура воздуха на момент осмотра составляла «-12°С».
20 января 2022 года в данном помещении произошел пожар в правой части конкретно в помещении №22 (документы МЧС не представлены).
Согласно представленного кадастрового паспорта помещения установлено, что собственников произведена перепланировка/устройство входной группы в наружной стене с улицы. Согласование по перепланировке не представлено.
Осмотрено:

Помещение №40, общая площадь 216,6 м², h2,79 м- потолок «Армстронг», стены водоэмульсионная окраска, проемы ПВХ со стеклопакетом, пол керамогранит. В помещение проведен косметический ремонт.

Система отопления разморожена, один радиатор установлен на деревянном бруске, отсутствует радиатор. Разбито окно со стеклопакетом размер 2,17*2,0 (с улицы, не сквозное), сорваны жалюзи – лежат на полу, повреждение конструкции (см фото). Повреждения, не относящиеся к пожару.
Повреждение облицовки из гипсокартона стояков водоснабжения (пролом со стороны коридора). Электрощиток в рабочем состоянии (№1).

Помещение №18 общая площадь 10 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается незначительное закопченние помещения.

Помещение №19 общая площадь 11,1 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается незначительное закопченние помещения. В наличии два радиатора – теплые.

Помещение №20 общая площадь 11 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается незначительное закопченние помещения.

Помещение №21 общая площадь 10,4 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается незначительное закопченние помещения. В наличии два радиатора – теплые.

Помещение №22 общая площадь 17,1 м², h2,86 м – **очаг возгорания (электрощиток)**.
Копать и сажа на облицовочной плитке подвесного потока «Армстронг», пострадали стены, светильники, охранно-пожарная сигнализация, электрощиток.
Разбита перегородка из профиля ГВЛ. Наблюдается наличие плесени на стенах, подвесном потолке (биопоражение произошло ранее, затопление подвального помещения канализационными стоками. На момент осмотра авария в подвальном помещении). Со слов мастера ЖЭУ-4 постоянно происходит затопление подвального помещения. На запрос о предоставлении Актов – отказано.
Дежурный караул, который выезжал на пожаротушение применил локальное тушение только в месте возгорания (электорощиток). Пробита стена, на которой размещен электрощиток (№1) из гипсокартона.
Изъято с места возгорания фрагменты кабеля (см фото).
Ремонт не производился с 2013 года. Паутина на подвесном потолке и стенах.

Помещение №23 общая площадь 5,7 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Повреждения не имеющие отношения к пожару.

Помещение №24 общая площадь 6,5 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Повреждения не имеющие отношения к пожару.

Помещение №25 общая площадь 16,2 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Повреждения не имеющие отношения к пожару.

Помещение №26 общая площадь 19 м², h2,86 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Повреждения не имеющие отношения к пожару.

Помещение №70 общая площадь 25,4 м², h2,77 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается закопчение помещения, отсутствует освещение. Черная плесень на оконных откосах, стенах, на потолке из облицовки плит «Армстронг». Повреждения, не относящиеся к пожару.

Помещение №71 общая площадь 27,4 м², h2,78 м – ремонт помещения не производился с 2013 года. Наблюдается копать и сажа на облицовочной плитке подвесного потолка «Армстронг», повреждена оконная ручка при тушении пожара, поврежден в одном месте линолеум (не относящийся к пожару), на оконных откосах желтые разводы и наличие биопоражения. Отсутствует отопление, проморожены откосы – повреждения, не имеющие отношения к пожару.

Запасной выход с тамбура из коридора (помещение №69, S5,5 м²) наличие паутины на стенах, потолке.
Ремонт помещения не производился с 2013 года.

Помещение № 27 общая площадь 9,3м². Щит освещения №2.
Со слов представителя собственника - электричество в правой части помещения было отключено. Электрощиток №2 отключен, но при проверке напряжение есть (проверял электромонтер УК «Чкаловский»).
Ремонт помещения не производился с 2013 года.

Во время осмотра производилась фотосъемка. Запрошены через Страховую компанию необходимая техническая документация и документы с МЧС.

АКТ СОСТАВЛЕН ПО НАРУЖНОМУ ОСМОТРУ
При осмотре присутствовали:
Владелец (доверенное лицо)_____**(_Ручьев Г.Н._)**
Другие заинтересованные лица_____**(**_____**)**

Эксперты _____ **(Н.Н. Видманкина)**
(З.С. Габдуллина)

Особое мнение
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____**(**_____**)**

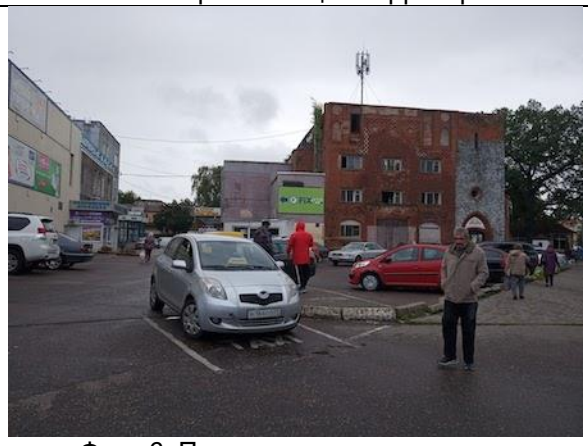
г. Советск, ул. Искры, дом № 1	
Фото 1. Прилегающая территория.	Фото 2. Прилегающая территория.
Фото 3. Прилегающая территория.	Фото 4. Прилегающая территория.
	
Фото 5. Прилегающая территория.	Фото 6. Прилегающая территория.
Фото 7. Прилегающая территория.	Фото 8. Прилегающая территория.

Фото 9. Фасад объекта.

Фото 10. Фасад объекта.

Фото 11. Фасад объекта.

Фото 12. Входная группа.

Фото 13. Входная группа.

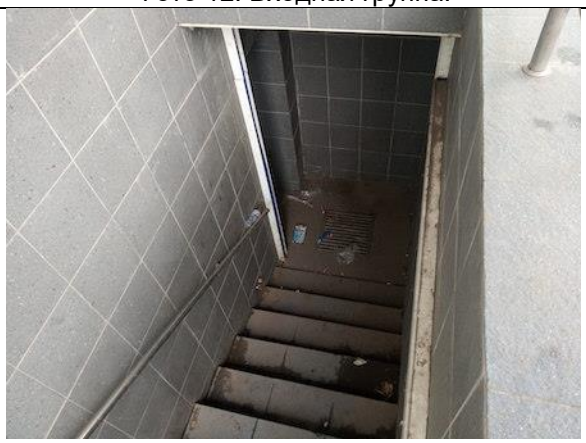


Фото 14. Вход в подвальное помещение.

Калининград, ул. Ульяны Громовой, 40-50	

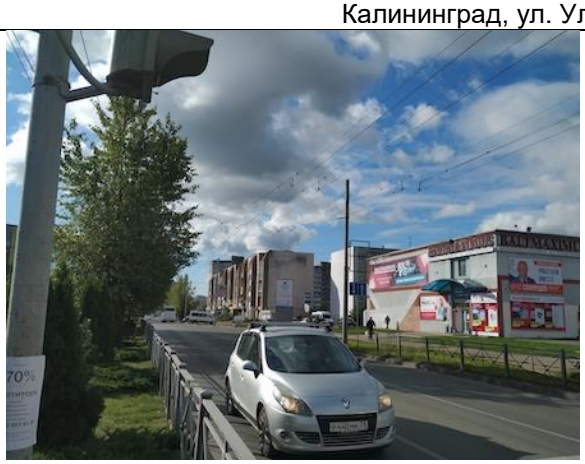



Фото 1. Прилегающая территория.	Фото 2. Прилегающая территория.

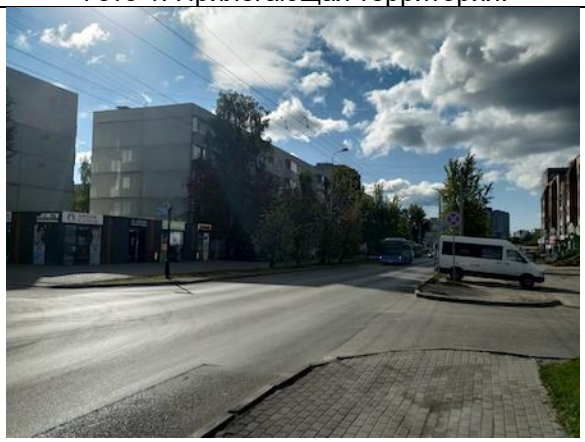



Фото 3. Прилегающая территория.	Фото 4. Прилегающая территория.

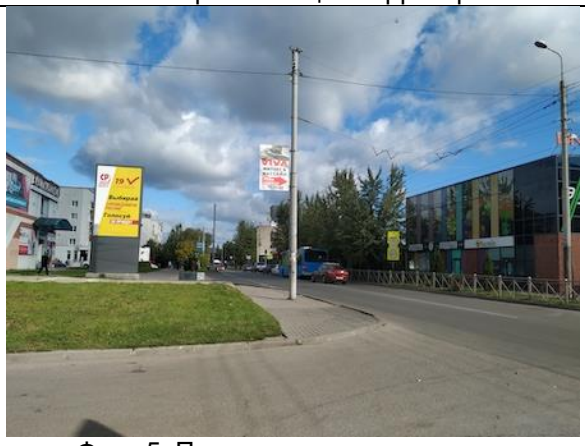
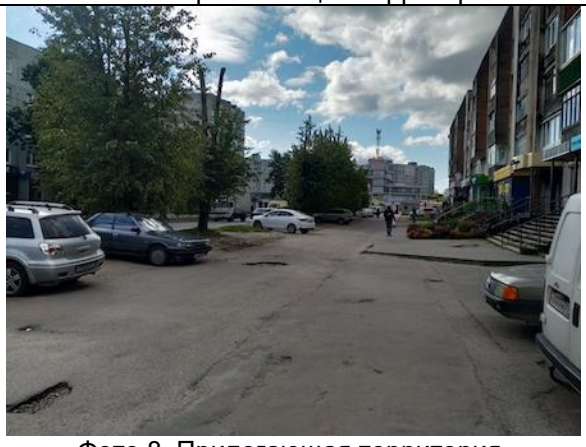



Фото 5. Прилегающая территория.	Фото 6. Прилегающая территория.
	
Фото 7. Прилегающая территория.	Фото 8. Прилегающая территория.

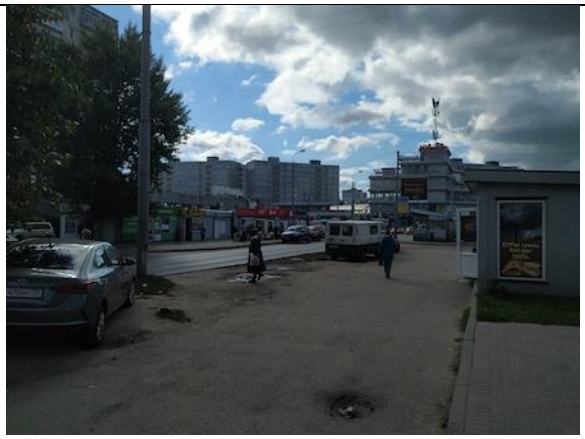


Фото 9. Прилегающая территория.

Фото 10. Прилегающая территория.

Фото 11. Прилегающая территория.

Фото 12. Фасад здания.

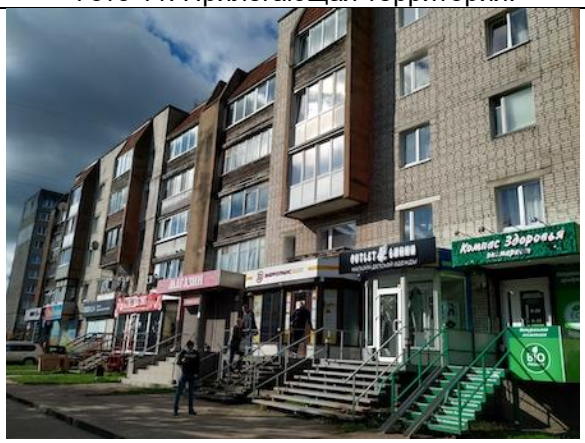


Фото 13. Фасад здания.

Фото 14. Фасад здания.

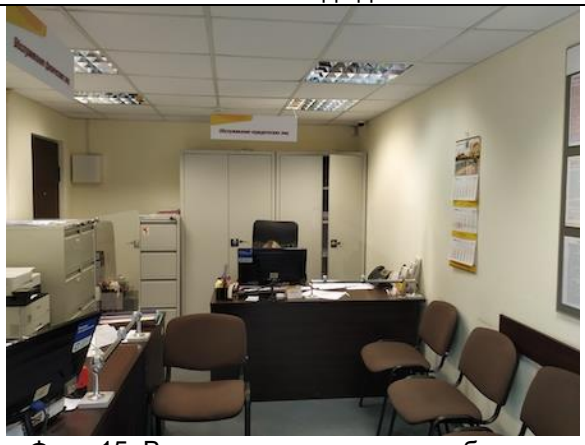


Фото 15. Внутреннее помещение объекта.

Фото 16. Внутреннее помещение объекта.

Фото 17. Внутреннее помещение объекта.

Фото 18. Внутреннее помещение объекта.

Фото 19. Внутреннее помещение объекта.

Фото 20. Внутреннее помещение объекта.

Фото 21. Внутреннее помещение объекта.

Фото 22. Внутреннее помещение объекта.

Фото 23. Внутреннее помещение объекта.

Фото 24. Внутреннее помещение объекта.

Фото 25. Внутреннее помещение объекта.

Фото 26. Внутреннее помещение объекта.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград «12» сентября 2021 года

Я, Скуратович Олеся Александровна, паспорт 2714 528798,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Оценки",
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
арендатора - начальник отделения Степанова Е.В.
(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 39,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Ген. Толстой, д. 40-50, литера VI и литера А, А2
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: Степанова Е.В. / Степанова Е.В. / _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Скуратович Олеся Александровна / _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.2021 от ООО "Профессиональная Группа Оценки"

_____: _____ / _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	помещение	Тракторная,	39,6	—	офисное	среднее (офисная отделка)
2		д. 40-50				

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Калининград, ул. Тракторная, д. 40-50
Район	Московский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	2 минуты пешком, 150 м
Транспортная доступность	хорошая
Линия расположения	1-ая линия ул. Тракторной
Окружающая застройка	жилые дома, магазины, офисы, ломбард
	Физические характеристики
Тип недвижимости	нежилое помещение в жилом доме
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис АО КБ „Энерготрансбанк"
Общая площадь объекта, кв. м	39,6
Полезная площадь, кв. м	39,6
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	39,6
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	есть
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	потолок - армстронг среднее (пол - плитка, стены - окраска)
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	✓
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	✓
канализация, тип	✓
отопление, тип	✓
Площадь земельного участка, кв. м	—
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	жилой многоквартирный дом
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	система кондиционирования, охранная и пожарная сигнализации, рем-ставни на окнах, видеонаблюдение. Доступна в пешей мет.

Собственник / представитель собственника: Степанова Е.В. (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сыпрыгина Олеся Александровна (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

_____: (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

CS Сканировано с CamScanner

Калининград, Ленинский пр., 28	

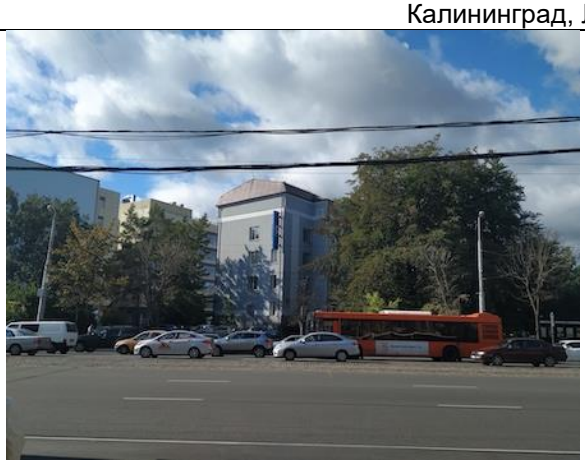
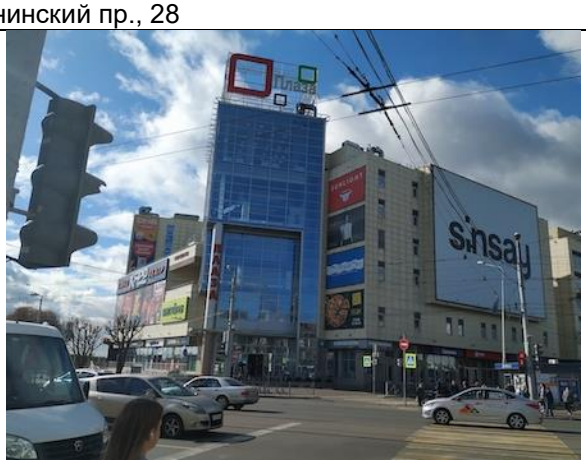

	

Фото 1. Внешний вид и окружение.	Фото 2. Внешний вид и окружение.

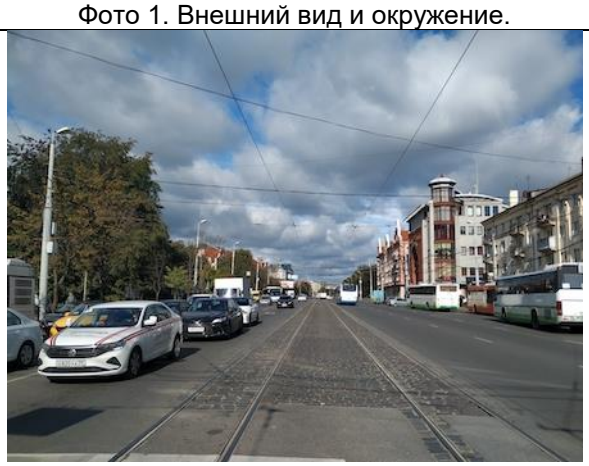



Фото 3. Внешний вид и окружение.	Фото 4. Внешний вид и окружение.

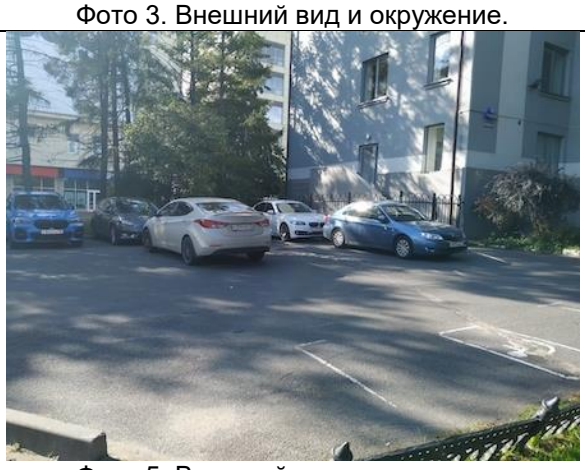
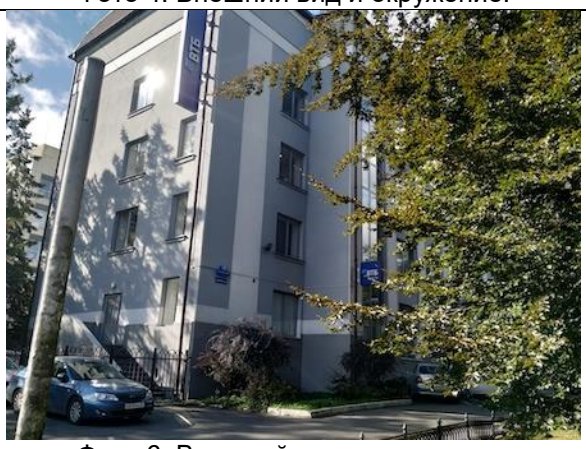

	

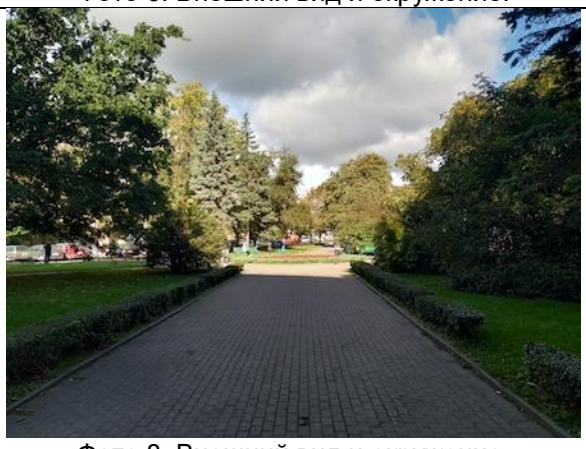
Фото 5. Внешний вид и окружение.	Фото 6. Внешний вид и окружение.
	
Фото 7. Внешний вид и окружение.	Фото 8. Внешний вид и окружение.

Фото 9. Внешний вид и окружение.

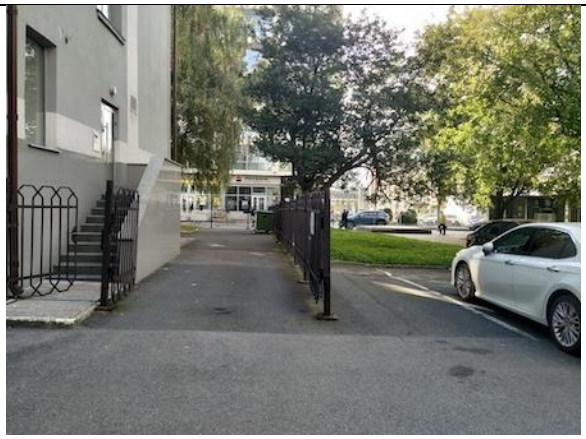


Фото 10. Внешний вид и окружение.

Фото 11. Внешний вид и окружение.

Фото 12. Внешний вид и окружение.

Фото 13. Внешний вид и окружение.

Фото 14. Внешний вид и окружение.

Фото 15. Входная группа

Фото 16. Входная группа

Фото 17. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

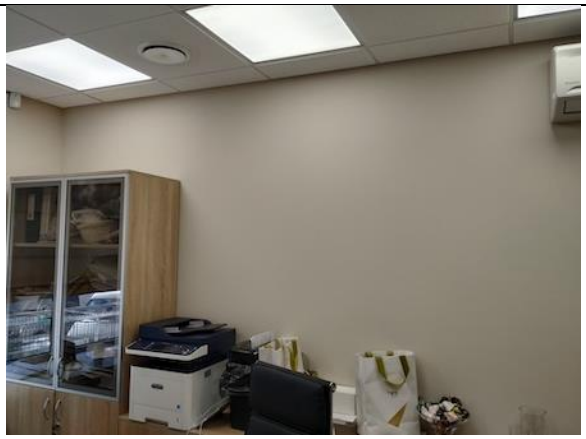
Фото 18. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото19 . Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 20. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 21. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 22. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 23. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.	Фото 24. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.
Фото 25. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.	Фото 26. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.
	
Фото 27. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.	Фото 28. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

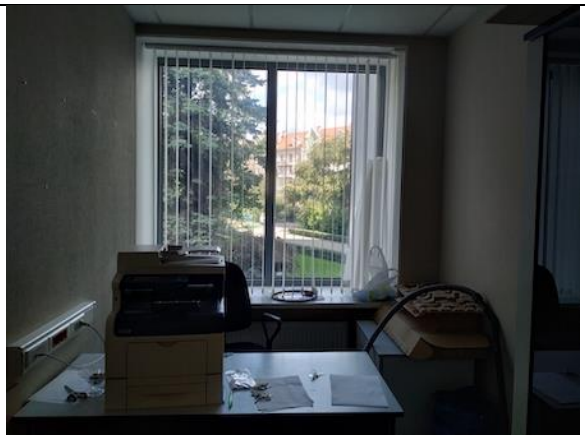



Фото 29. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.	Фото 30. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 31. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 32. Этаж 1. Внутреннее помещение объекта.

Фото 33. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

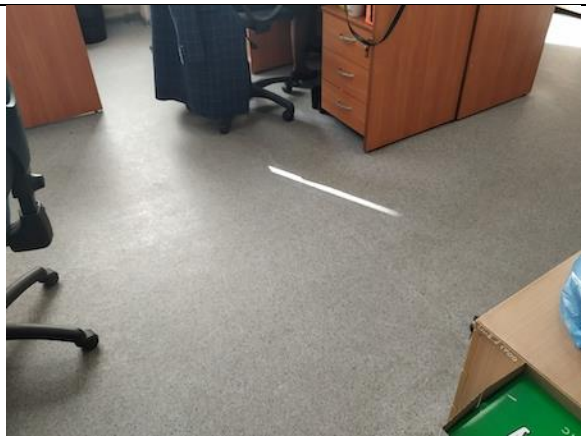


Фото 34. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

Фото 35. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

Фото 36. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.

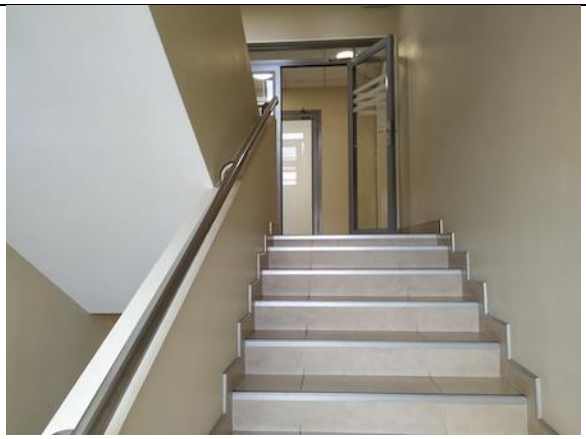
Фото 37. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.	Фото 38. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.
Фото 39. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.	Фото 40. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.
Фото 41. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.	Фото 42. Этаж 2. Внутреннее помещение объекта.
	
Фото 43. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.	Фото 44. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

Фото 45. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

Фото 46. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

Фото 47. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

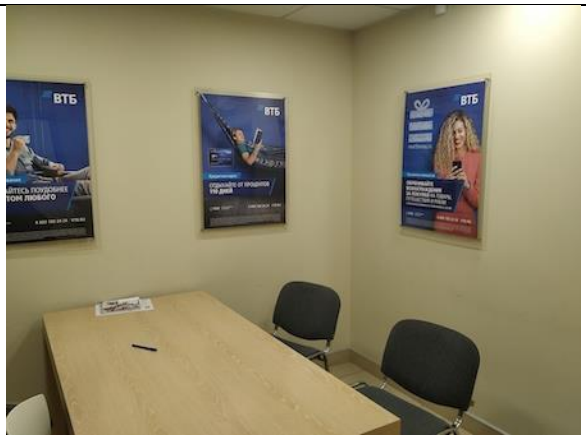


Фото 48. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

Фото 49. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

Фото 50. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.

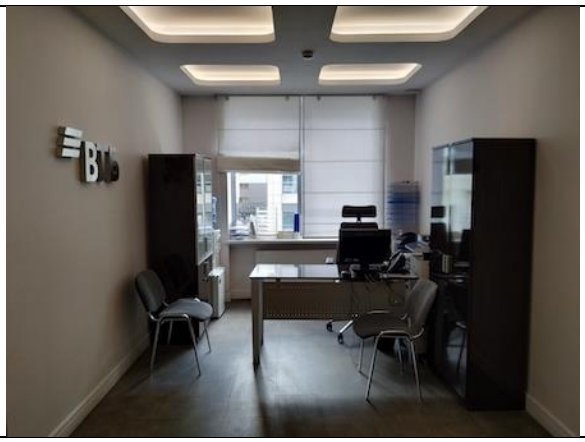


Фото 51. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.	Фото 52. Этаж 3. Внутреннее помещение объекта.
Фото 53. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.	Фото 54. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.
Фото 55. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.	Фото 56. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта.

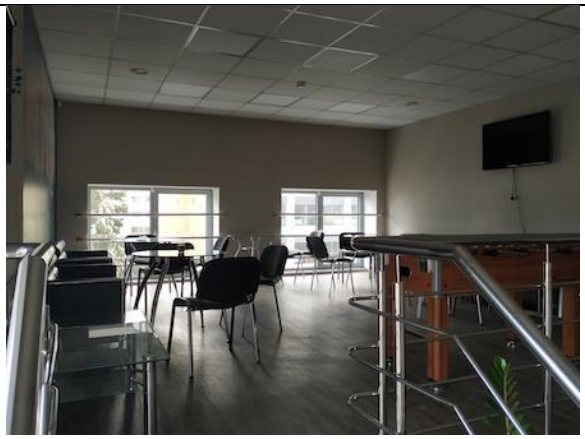



Фото 57. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта	Фото 58. Этаж 4. Внутреннее помещение объекта

Фото 59. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

Фото 60. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

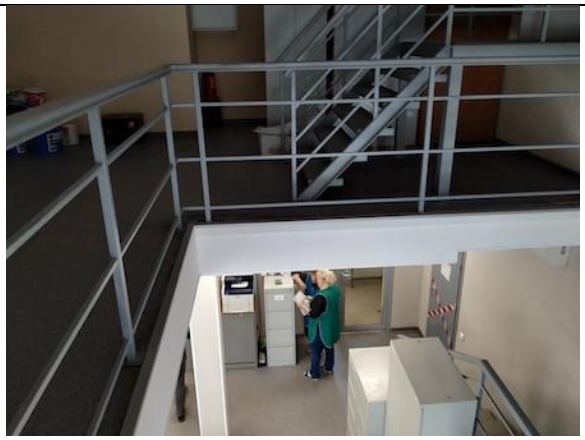


Фото 61. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

Фото 62. Этаж 5. Внутреннее помещение объект.

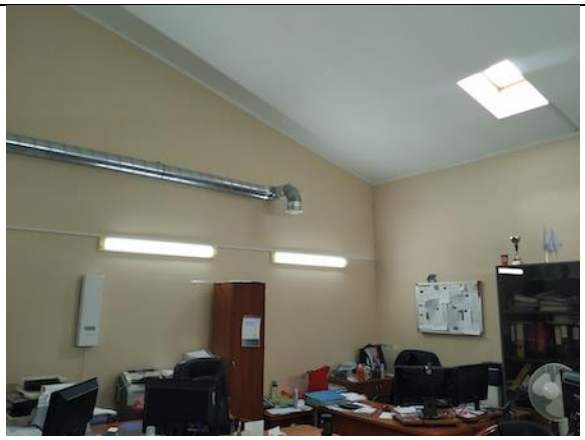


Фото 63. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

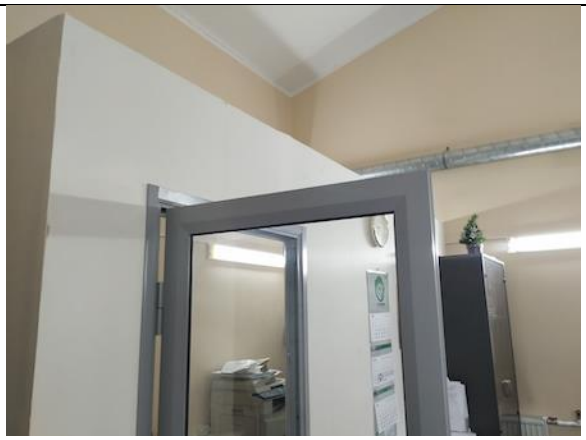


Фото 64. Этаж 5. Внутреннее помещение объекта.

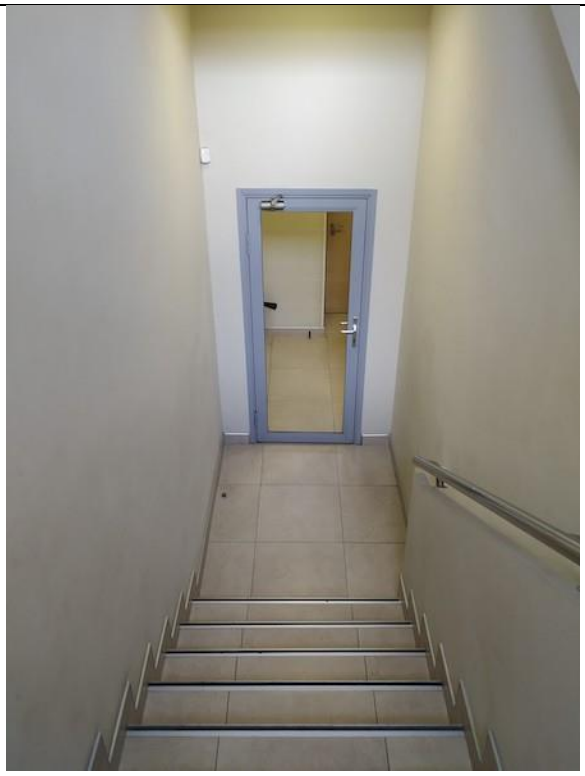


Фото 65. Цоколь. Касса (нет доступа).

Фото 66. Цоколь. Касса (нет доступа).

Фото 67. Цоколь. Касса (нет доступа).

Фото 68. Цоколь. Касса (нет доступа).

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград «22» сентября 2021 года

Я, Сыграевич Олеся Александровна, паспорт 2714 528798
(Фамилия, Имя, Отчество),

представитель компании ООО „Профессиональная Группа Оценки",
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
Начальник ОВП в г. Калининграде
(Должность)
Веснаменов Роман Владимирович
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 2299,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, д. 28
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / арендатор представитель собственника: Веснаменов Р.В. (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сыграевич Олеся Александровна (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности № 1 от 01.09.21 от ООО "Профессиональная Группа Оценки"

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Адм. здание	Ленинский	2299,4	—	административ.	среднее
2	Зем. участок	пр., д. 22	2725,0	39:15:13:23 20:0005		—

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Калининград, Ленинский пр., д. 22
Район	Ленинградский
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешком, 85 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	1-ая линия Ленинского проспекта
Окружающая застройка	жилые дома, ТЦ, БЦ, объекты соц. инф-ры
	Физические характеристики
Тип недвижимости	административное здание
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	административное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ОАО „ВТБ"
Общая площадь объекта, кв. м	2299,4
Полезная площадь, кв. м	—
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	—
в цоколе	~~300 м²~~ 306,4 м²
на первом этаже	364,5
выше первого этажа	2 эт. – 360,2, 3 эт. – 345, 4 эт – 400,4, 5 эт. – 309,9
Наличие отдельного входа	есть – 3 отдельных входа
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	среднее – офисная отделка
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	✓ полы – плитка, стены – окраска, потолки – подвесной
Наличие коммуникаций, в том числе:	✓
водоснабжение, тип	✓ центральное
канализация, тип	✓ центральная
отопление, тип	✓ центральное
Площадь земельного участка, кв. м	2725,0
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	нет
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	помещение донапо осмотру не доступно, расположено на 2 этаже 5 этажного бизнес-центра. Лифт отсутствует. Кондиционирование, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сыроватская Ольга Александровна (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

представитель арендатора: Вестименков Роман Владимирович (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

CS Сканировано с CamScanner

Таблица 4

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Калининград, Ленинский пр., 27
Ближайший населенный пункт	г. Калининград
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	—
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	—
Качество подъездных путей	асфальт, подъезд с 2 сторон
Наличие ландшафтного дизайна	есть
	Физические характеристики
Тип недвижимости	торгово-офисная
Наличие строений на земельном участке	административное здание
Общая площадь земельного участка, сот.	27,25 или 2725 кв.м.
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	центральное
Канализация, тип	центральная
Отопление, тип	центральное
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	территория частично огорожена, охраняется, организованная парковка на территории + гостевая парковка. Подъезд с Ленинского проспекта отсутствует. Подъезд с ул. Житомирской и Боксера.

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Страдубец Олег Александрович (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

ведущий оценщик: Евстафьев Роман Владимирович (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

CS Сканировано с CamScanner

Калининград, проспект Мира, 72-72а	
Фото 1. Внешний вид и окружение.	Фото 2. Внешний вид и окружение.
Фото 3. Внешний вид и окружение.	Фото 4. Внешний вид и окружение.
Фото 5. Внешний вид и окружение.	Фото 6. Внешний вид и окружение.

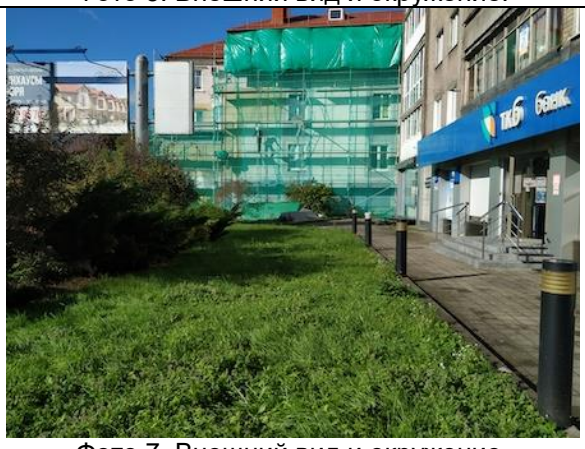
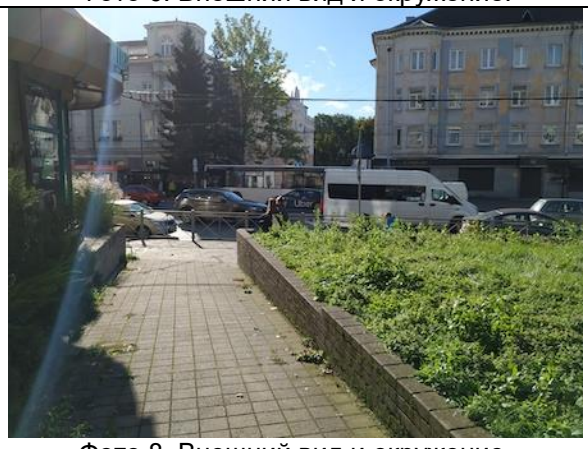

	

Фото 7. Внешний вид и окружение.	Фото 8. Внешний вид и окружение.

Фото 9. Внешний вид и окружение.

Фото 10. Внешний вид и окружение.

Фото 11. Внешний вид и окружение.

Фото 12. Внешний вид и окружение.

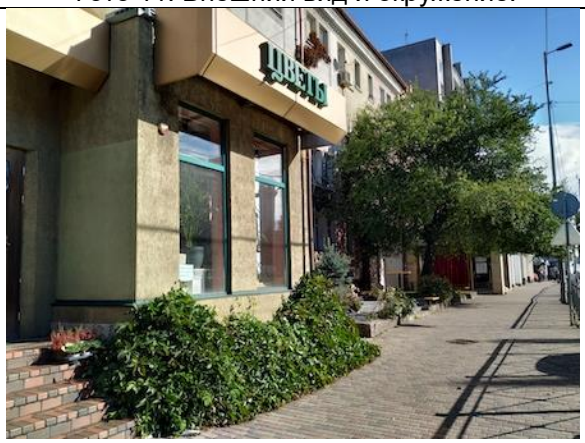


Фото 13. Внешний вид и окружение.

Фото 14. Внешний вид и окружение.

Фото 15. Внутреннее помещение.

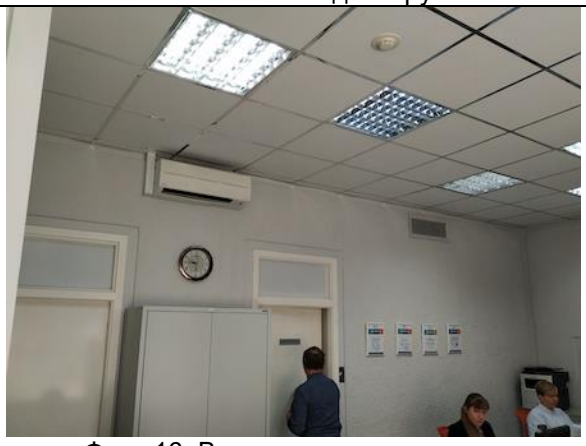


Фото 16. Внутреннее помещение.

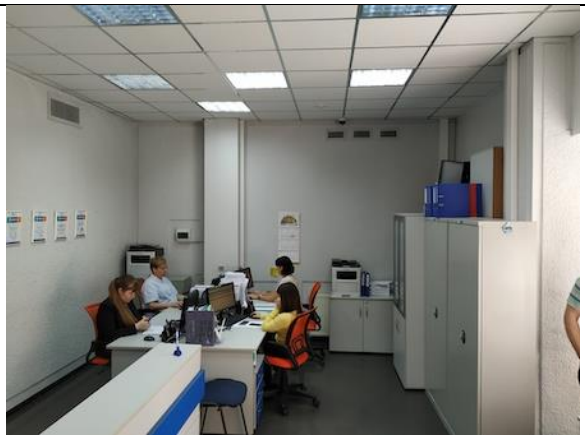


Фото 17. Внутреннее помещение.

Фото 18. Внутреннее помещение.

Фото 19. Внутреннее помещение.

Фото 20. Внутреннее помещение.

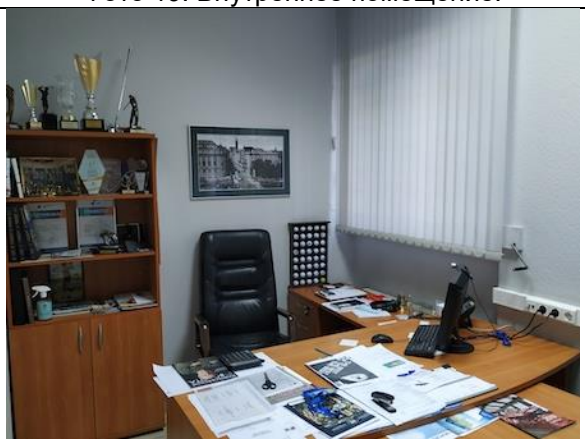


Фото 21. Внутреннее помещение.

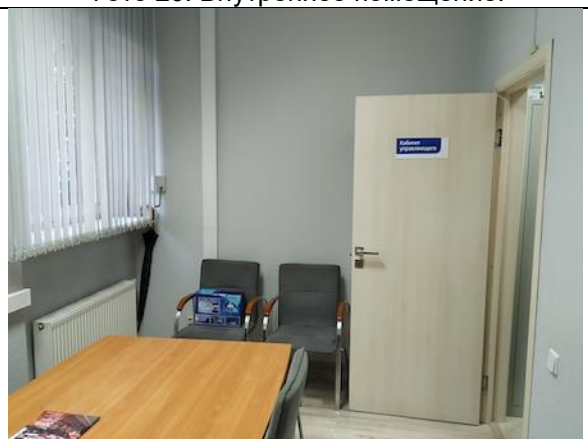


Фото 22. Внутреннее помещение.

Фото 23. Внутреннее помещение.

Фото 24. Внутреннее помещение.

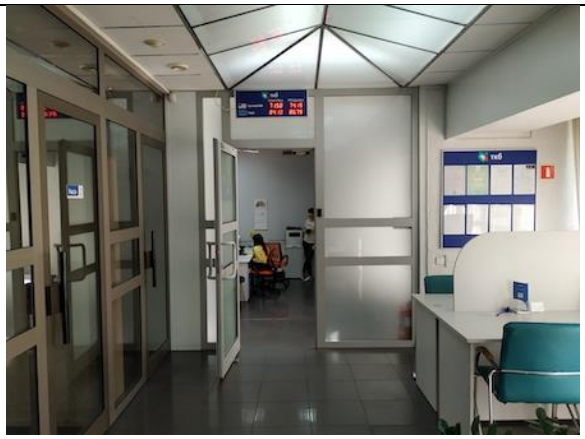


Фото 25. Внутреннее помещение.

Фото 26. Внутреннее помещение.

Фото 27. Внутреннее помещение.

Фото 28. Внутреннее помещение.

Фото 29. Внутреннее помещение.

Фото 30. Внутреннее помещение.

Фото 31. Внутреннее помещение.

Фото 32. Внутреннее помещение.

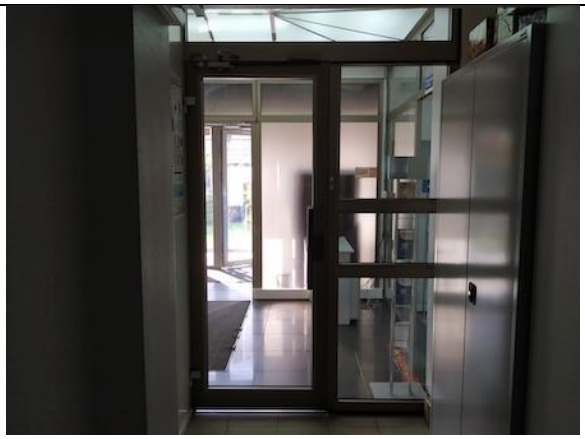


Фото 33. Внутреннее помещение.

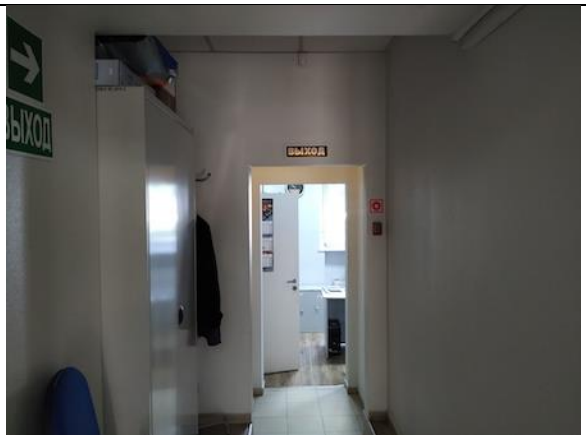


Фото 34. Внутреннее помещение.

Фото 35. Внутреннее помещение.

Фото 36. Внутреннее помещение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград «24» сентября 2021 года

Я, Сидоренко Олеся Александровна, паспорт 2714 528798,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО "Профессиональная Группа Оценки",
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
Начальником АЦО СО. Калининградский"
(Должность)
ПКБ БАНК ПАО Ивановым Игорем Николаевичем
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 206,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Калининград, пр. Мира д. 72-72а, лит. I и А
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сидоренко Олеся Александровна (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
по доверенности №1 от 01.09.2021 г. от ООО "Профессиональная Группа Оценки"

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

CS Сканировано с CamScanner

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	нежилое	г. Калининград, пр. Мира, д. 72-72а	206,5	—	офисное	среднее
2	помещение					

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Калининград, пр. Мира, д. 72-72а, лит. Г и А
Район	Центральный
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	1 минута пешком, 120 м
Транспортная доступность	отличная
Линия расположения	1-ая линия пр. Мира
Окружающая застройка	жилые дом, коммерч. орг-ции, магазины
	Физические характеристики
Тип недвижимости	нежилое помещение на 1 эт. жилого дома
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офис ПАО „Транскапитал Банк"
Общая площадь объекта, кв. м	206,5
Полезная площадь, кв. м	нет данных
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	206,5 кв.м.
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	есть - 2 входа (основной и дополнительный)
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	пол - плитка, стены - окраска, потолок - армстронг, перегородки
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	—
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	—
ремонт не требуется, кв. м	средние - офисная отделка
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	центральное - хозяйств., ГВС - бойлер
канализация, тип	центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	—
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	Видеонаблюдение, кондиционирование, охранная и пожарная сигнализация, решетки на окнах. В кассу и хранилище доступа нет.

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Сидорова Олеся Александровна _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Сканировано с CamScanner

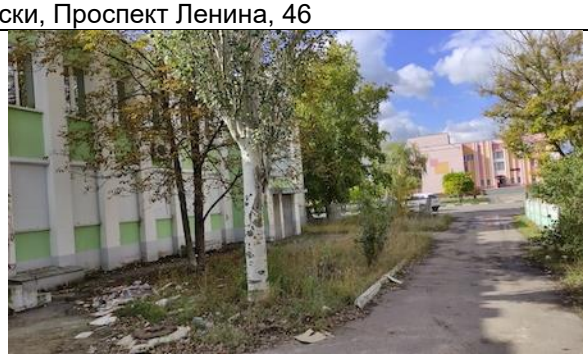
Воронежская область, г. Лиски, Проспект Ленина, 46	
	
Фото 1. Внешний вид и окружение.	Фото 2. Внешний вид и окружение.
Фото 3. Внешний вид и окружение.	Фото 4. Внешний вид и окружение.
Фото 5. Внешний вид и окружение.	Фото 6. Внешний вид и окружение.
Фото 7. Внешний вид и окружение.	Фото 8. Внешний вид и окружение.
Фото 9. Внешний вид и окружение.	Фото 10. Внешний вид и окружение.

Фото 11. Внешний вид и окружение.

Фото 12. Внешний вид и окружение.

Фото 13. Внешний вид и окружение.

Фото 14. Внешний вид и окружение.

Фото 15. Внешний вид и окружение.

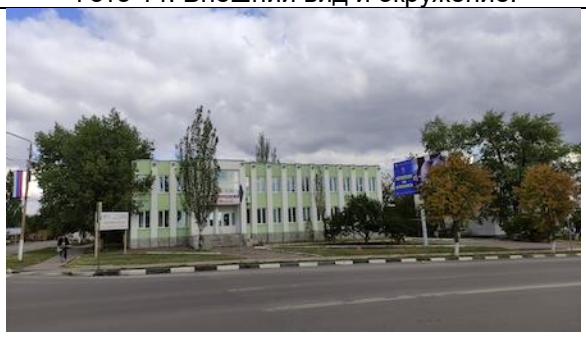


Фото 16. Внешний вид и окружение.

Фото 17. Внешний вид и окружение.

Фото 18. Внешний вид и окружение.

Фото 19. Внешний вид и окружение.

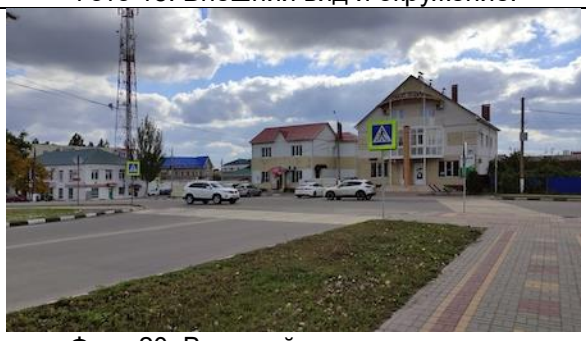
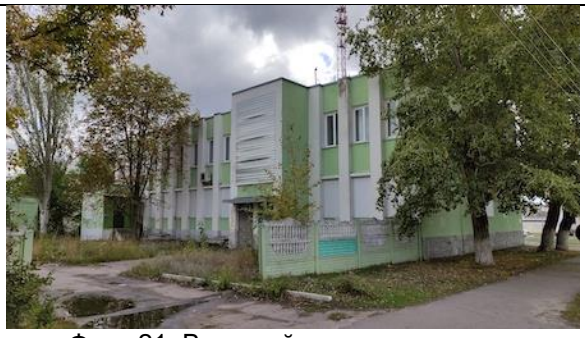


Фото 20. Внешний вид и окружение.

 Фото 21. Внешний вид и окружение.	 Фото 22. Внешний вид и окружение.
 Фото 23. Внешний вид и окружение.	 Фото 24. Внешний вид и окружение.
 Фото 25. Внешний вид и окружение.	 Фото 26. Внешний вид и окружение.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Лиски «29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____
(Должность)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:
- нежилого помещения общей площадью 883,5 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- нежилого помещения общей площадью 33,2 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46;
- земельного участка, площадью 1 020 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	883,5	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-82	нежилое	требует ремонта
2	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	33,2	36:14:08:00-00-00:00:7719:2000-06-83	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46	1 020	36:14:001 76 03:0024	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46**
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**120 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Линия расположения	**«красная»**
Окружающая застройка	**преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя**
Физические характеристики	
Тип недвижимости	**отдельно стоящее здание**
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**н/д**
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**не используется**
Общая площадь объекта, кв. м	**883,5**
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	**с фасада, с торца и с задней части**
Наличие витринного остекления	**нет**
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	+
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	**1 020**
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	**нет**

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	**здание в настоящий момент не используется, присутствуют следы порчи имущества (разбитые стекла, разрушающиеся ступени, испачканные стены)**

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46**
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**130 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Линия расположения	**«вторая» , во дворе**
Окружающая застройка	**преимущественно жилая, объекты быта, парк; плотность застройки – средняя**
Физические характеристики	
Тип недвижимости	
Назначение помещений, в том числе:	**гараж**
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**не используется**
Общая площадь объекта, кв. м	**33,2**
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	**33,2**
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	**1 020**

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	**нет**
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	**здание не используется, внешне требует косметического ремонта**

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Таблица 5

Подробная информация об объекте (земельный участок)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Лиски, проспект Ленина, 46**
Ближайший населенный пункт	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**100 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	**Парк**
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	
Качество подъездных путей	**хорошее, асфальт**
Наличие ландшафтного дизайна	**дизайна нет, растительность присутствует**
	Физические характеристики
Тип недвижимости	**земельный участок**
Наличие строений на земельном участке	**нежилые здания площадью 883,5 кв.м и 33,2 кв.м**
Общая площадь земельного участка, сот.	**10,2**
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	
Канализация, тип	
Отопление, тип	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

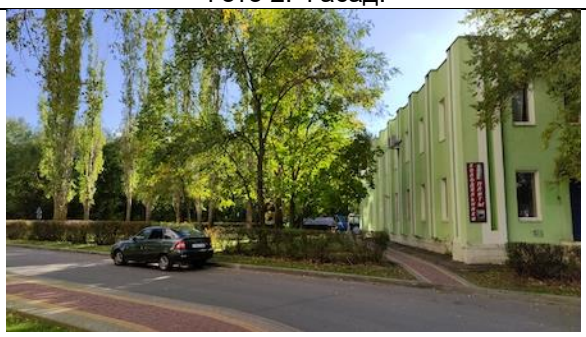
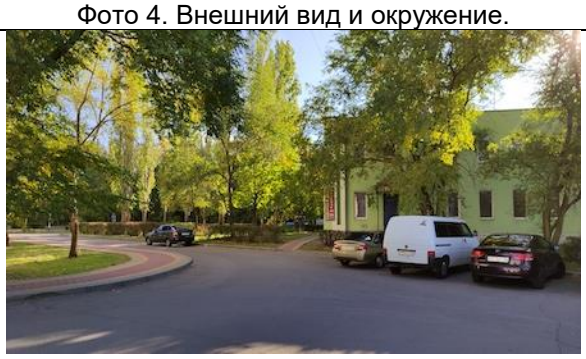
Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, дом 8	
Фото 1. Внешний вид и окружение.	Фото 2. Фасад.
	
Фото 3. Фасад.	Фото 4. Внешний вид и окружение.
	
Фото 5. Внешний вид и окружение.	Фото 6. Внешний вид и окружение.
Фото 7. Прилегающая территория.	Фото 8. Фасад.
Фото 9. Внешний вид и окружение.	Фото 10. Внешний вид и окружение.

Фото 11. Внешний вид и окружение.

Фото 12. Внешний вид и окружение.

Фото 13. Внешний вид и окружение.

Фото 14. Внутреннее помещение объекта.

Фото 15. Внутреннее помещение объекта.

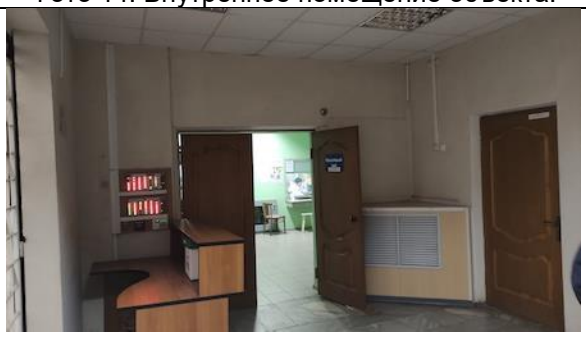


Фото 16. Внутреннее помещение объекта.

Фото 17. Внутреннее помещение объекта.

Фото 18. Внутреннее помещение объекта.

Фото 19. Внутреннее помещение объекта.

Фото 20. Внутреннее помещение объекта.

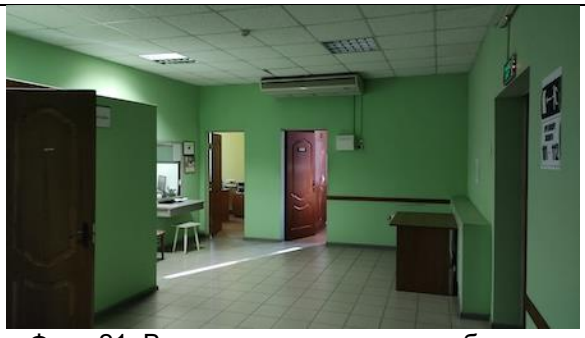


Фото 21. Внутреннее помещение объекта.

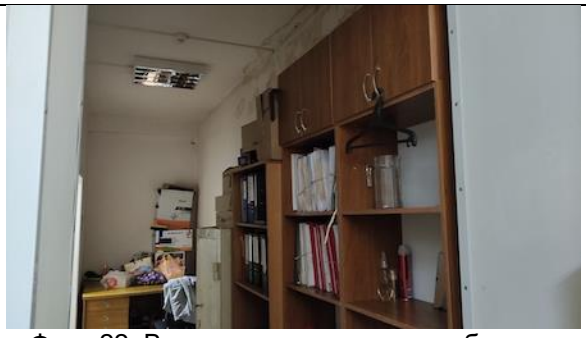


Фото 22. Внутреннее помещение объекта.

Фото 23. Внутреннее помещение объекта.

Фото 24. Внутреннее помещение объекта.

Фото 25. Внутреннее помещение объекта.

Фото 26. Внутреннее помещение объекта.

Фото 27. Внутреннее помещение объекта.

Фото 28. Внутреннее помещение объекта.

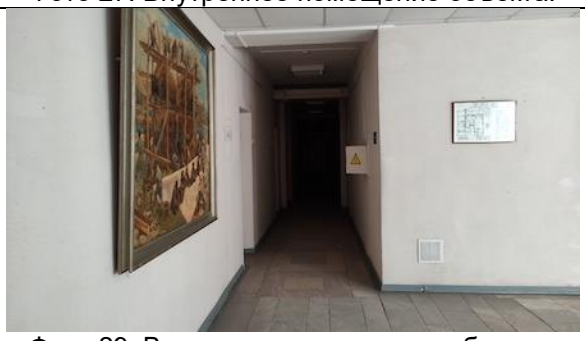


Фото 29. Внутреннее помещение объекта.

Фото 30. Внутреннее помещение объекта.

Фото 31. Внутреннее помещение объекта.

Фото 32. Внутреннее помещение объекта.

Фото 33. Внутреннее помещение объекта.

Фото 34. Внутреннее помещение объекта.

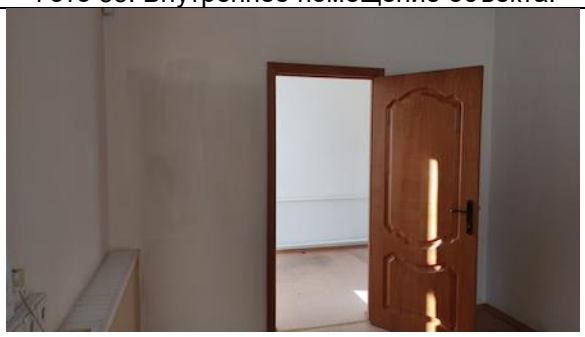


Фото 35. Внутреннее помещение объекта.

Фото 36. Внутреннее помещение объекта.

Фото 37. Внутреннее помещение объекта.

Фото 38. Внутреннее помещение объекта.

Фото 39. Входная группа.

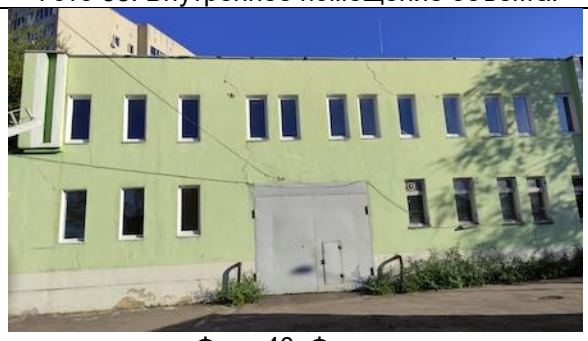


Фото 40. Фасад.

Фото 41. Гаражные боксы.

Фото 42. Гаражные боксы.

Фото 43. Гаражные боксы. Внутри.

Фото 44. Гаражные боксы. Внутри.

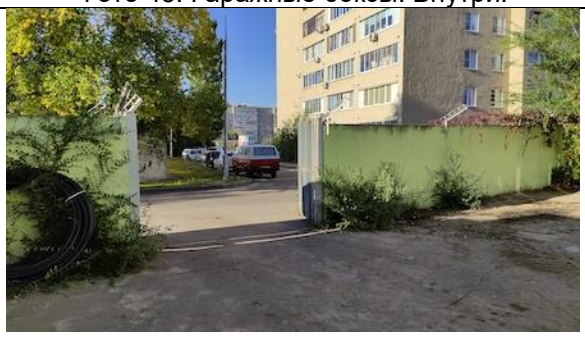


Фото 45. Внешний вид и окружение.

Фото 46. Входная группа.

Фото 47. Внешний вид и окружение.

Фото 48. Фасад.

Фото 49. Внешний вид и окружение.

Фото 50. Входная группа.

Фото 51. Внешний вид и окружение.	Фото 52. Внешний вид и окружение.

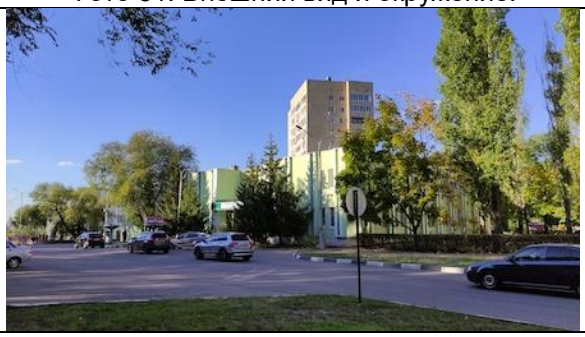



Фото 53. Подъездные пути.	Фото 54. Подъездные пути.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Нововоронеж «29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____
(Должность)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества в составе:
- отдельно стоящего здания общей площадью 1 443,1 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- отдельно стоящего здания общей площадью 84,6 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8;
- земельного участка, площадью 1 844 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1м подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 443,1	36:33:00-00-00:00:899	нежилое	требует ремонта
2	Отдельно стоящее здание	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	84,6	36:33:00-00-00:00:899/2	нежилое, гараж	требует ремонта
3	Земельный участок	Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8	1 844	36:33:0002401:4	для размещения существующих нежилых помещений (гараж, основная часть)	

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8**
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**180 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Линия расположения	**«красная»**
Окружающая застройка	**преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя**
Физические характеристики	
Тип недвижимости	**отдельно стоящее здание**
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**бывшее здание банка**
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**не используется**
Общая площадь объекта, кв. м	**1 443,1**
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	**с фасада и с задней части**
Наличие витринного остекления	**нет**
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	+
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	**1 844**
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	**нет**

Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	**здание в настоящий момент не используется, за исключением небольших помещений на первом этаже. Состояние в целом хорошее, местами имеются трещины**

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Таблица 3

Подробная информация об объекте (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Нововоронеж, Парковый проезд, 8**
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**180 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Линия расположения	**«красная», вход со двора**
Окружающая застройка	**преимущественно жилая, административная, парк; плотность застройки – средняя**
Физические характеристики	
Тип недвижимости	**здание**
Назначение помещений, в том числе:	**гараж, 3 бокса**
Общая площадь административных помещений, кв. м	
Общая площадь производственно-складских отапливаемых помещений	
Общая площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**используется только один бокс не по назначению (комната отдыха охраны)**
Общая площадь объекта, кв. м	**84,6**
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	**84,6**
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Материал стен, в том числе:	
общая площадь зданий с материалом стен кирпич/бетон, кв. м	
общая площадь зданий с материалом стен металл/профлист, кв. м	
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
газоснабжение, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	**1 844**

Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	**нет**
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной
компании: Тимофеева Евгения Олеговна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

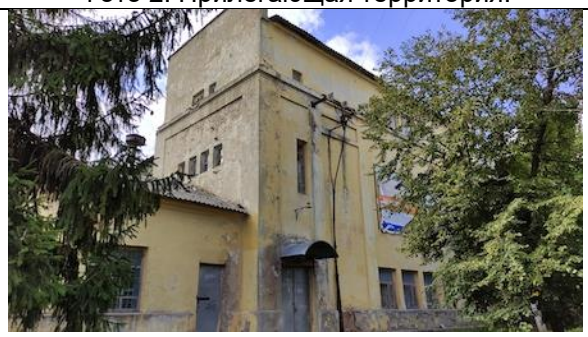
Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, д. 1	
Фото 1. Прилегающая территория.	Фото 2. Прилегающая территория.
	
Фото 3. Прилегающая территория.	Фото 4. Фасад здания.
Фото 5. Фасад здания.	Фото 6. Фасад здания.
Фото 7. Фасад здания.	Фото 8. Фасад здания.
Фото 9. Фасад здания.	Фото 10. Фасад здания.

Фото 11. Фасад здания.

Фото 12. Фасад здания.

Фото 13. Прилегающая территория.

Фото 14. Фасад здания.

Фото 15. Прилегающая территория.

Фото 16. Прилегающая территория.

Фото 17. Фасад здания.

Фото 18. Фасад здания.

Фото 19. Прилегающая территория.

Фото 20. Прилегающая территория.

Фото 21. Прилегающая территория.

Фото 22. Фасад здания.

Фото 23. Фасад здания.

Фото 24. Прилегающая территория.

Фото 25. Прилегающая территория.

Фото 26. Прилегающая территория.

Фото 27. Прилегающая территория.

Фото 28. Прилегающая территория.

Фото 29. Прилегающая территория.

Фото 30. Прилегающая территория.

Фото 31. Прилегающая территория.	Фото 32. Прилегающая территория.
Фото 33. Прилегающая территория.	Фото 34. Прилегающая территория.
Фото 35. Прилегающая территория.	Фото 36. Прилегающая территория.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Острогожск «29» сентября 2021 года

Я, Пивоварова Евгения Евгеньевна,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем

_____
(Должность)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 85,1 кв. м, расположенного по адресу: Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, 1.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в одном подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник /
представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Нежилое помещение	Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, 1	85,1	36-36-20/002/2008-046	нежилое	удовлетворительное

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	**Воронежская область, г. Острогожск, ул. Коммунаров, 1**
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	**140 м**
Транспортная доступность	**хорошая**
Линия расположения	**«красная»**
Окружающая застройка	**Жилая, административная; плотность застройки - средняя**
	Физические характеристики
Тип недвижимости	**здание**
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	**не используется**
Общая площадь объекта, кв. м	**85,1 кв.м – площадь помещения (общая площадь здания неизвестна)**
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	
в подвале	
в цоколе	
на первом этаже	
выше первого этажа	
Наличие отдельного входа	
Наличие витринного остекления	**нет**
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	**требует ремонта**
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	
канализация, тип	
отопление, тип	
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	**здание в настоящий момент не используется, присутствуют следы порчи имущества (разбитые стекла, трещины, разрушающиеся ступени, испачканные стены)**

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Пивоварова Евгения Евгеньевна (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

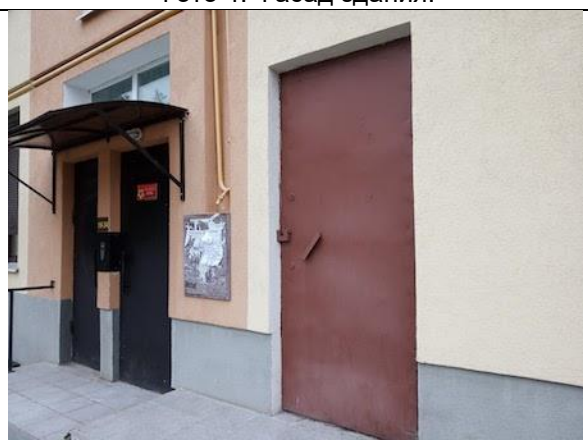
г. Черняховск, площадь Театральная, дом №2	
 Фото 1. Фасад здания.	 Фото 2. Входная группа.
 Фото 3. Фасад здания.	 Фото 4. Фасад здания.
 Фото 5. Фасад здания и окружающая застройка.	 Фото 6. Фасад здания.
 Фото 7. Входная группа.	 Фото 8. Входная группа.

Фото 9. Фасад здания и окружающая застройка.

Фото 10. Входная группа.

Фото 11. Входная группа.

Фото 12. Входная группа.

Фото 13. Входная группа.

Фото 14. Фасад здания.

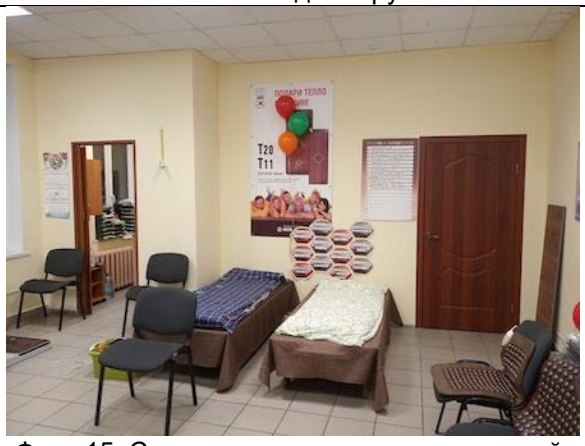


Фото 15. Состояние внутренних помещений.

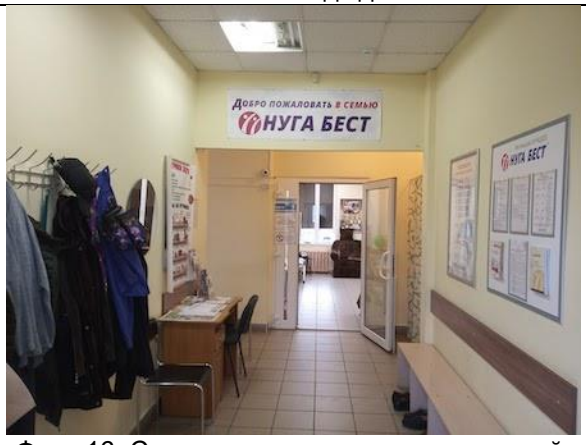


Фото 16. Состояние внутренних помещений.

Фото 17. Состояние внутренних помещений.

Фото 18. Состояние внутренних помещений.

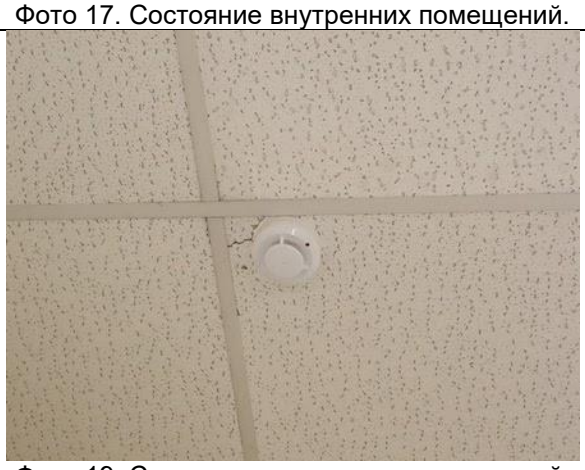


Фото 19. Состояние внутренних помещений.

Фото 20. Состояние внутренних помещений.

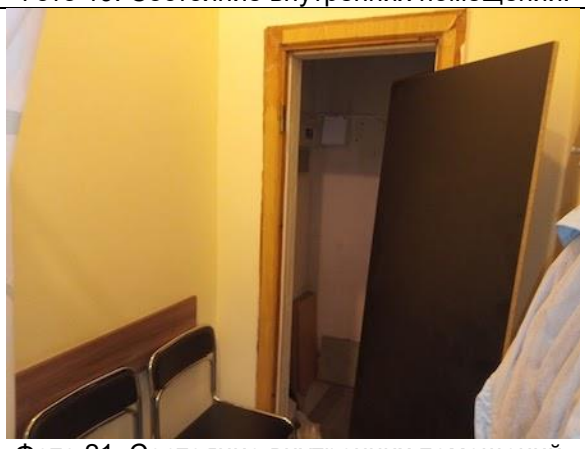


Фото 21. Состояние внутренних помещений.

Фото 22. Состояние внутренних помещений.

Фото 23. Состояние внутренних помещений.

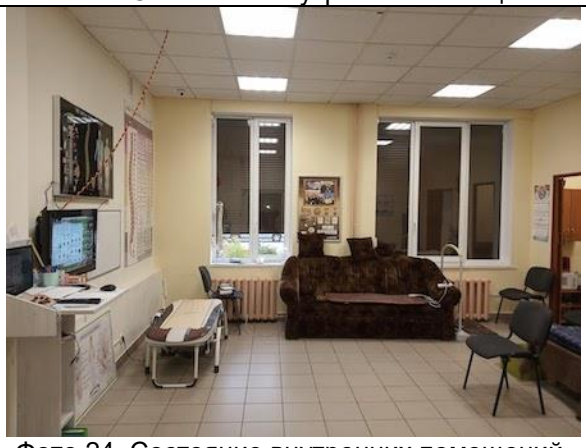


Фото 24. Состояние внутренних помещений.

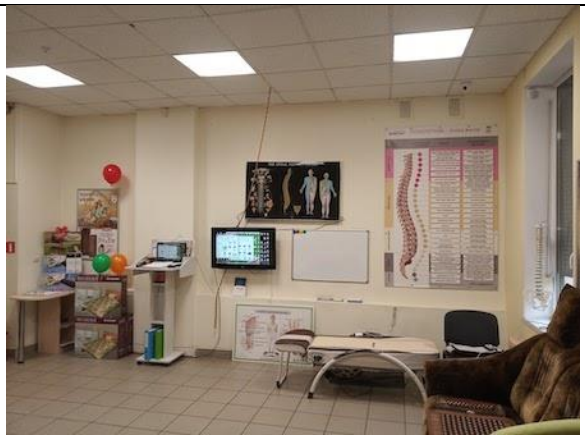


Фото 25. Состояние внутренних помещений.

Фото 26. Состояние внутренних помещений.

Фото 27. Состояние внутренних помещений.

Фото 28. Состояние внутренних помещений.

Фото 29. Состояние внутренних помещений.

Фото 30. Состояние внутренних помещений.

Фото 31. Состояние внутренних помещений.

Фото 32. Состояние внутренних помещений.

Фото 33. Состояние внутренних помещений.

Фото 34. Состояние внутренних помещений.

Фото 35. Состояние внутренних помещений.

Фото 36. Состояние внутренних помещений.

Фото 37. Состояние внутренних помещений.

Фото 38. Состояние внутренних помещений.

Фото 39. Состояние внутренних помещений.

Фото 40. Состояние внутренних помещений.

Фото 41. Состояние внутренних помещений.

Фото 42. Состояние внутренних помещений.

Фото 43. Состояние внутренних помещений.

Фото 44. Состояние внутренних помещений.

Фото 45. Состояние внутренних помещений.

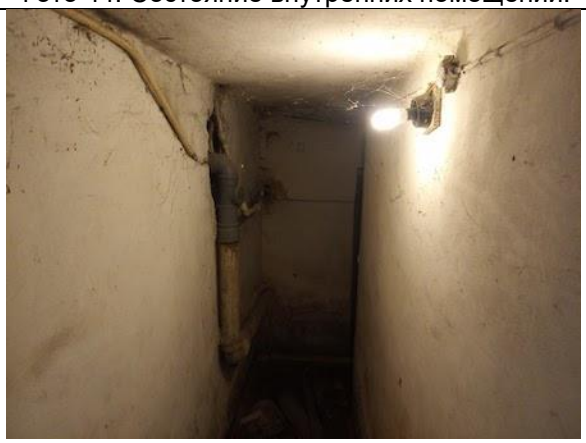


Фото 46. Состояние внутренних помещений.

Фото 47. Состояние внутренних помещений.

Фото 48. Состояние внутренних помещений.

Фото 49. Состояние внутренних помещений.

Фото 50. Состояние внутренних помещений.

Фото 51. Состояние внутренних помещений.

Фото 52. Состояние внутренних помещений.

Фото 53. Состояние внутренних помещений.

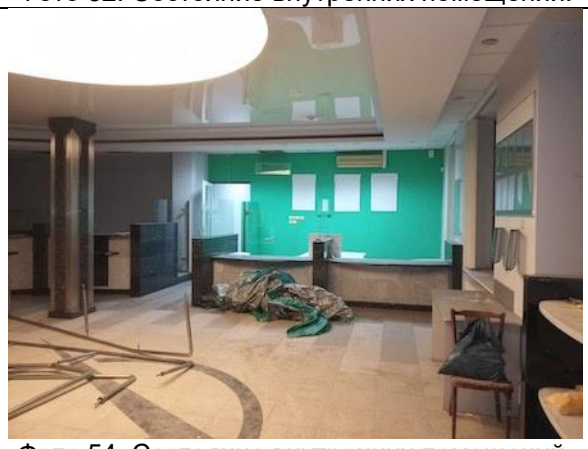


Фото 54. Состояние внутренних помещений.

Фото 55. Состояние внутренних помещений.

Фото 56. Состояние внутренних помещений.

Фото 57. Состояние внутренних помещений.

Фото 58. Состояние внутренних помещений.

Фото 59. Состояние внутренних помещений.

Фото 60. Состояние внутренних помещений.

Фото 61. Состояние внутренних помещений.

Фото 62. Состояние внутренних помещений.

Фото 63. Состояние внутренних помещений.

Фото 64. Состояние внутренних помещений.

Фото 65. Состояние внутренних помещений.

Фото 66. Состояние внутренних помещений.

Фото 67. Состояние внутренних помещений.

Фото 68. Состояние внутренних помещений.

Фото 69. Состояние внутренних помещений.

Фото 70. Состояние внутренних помещений.

Фото 71. Состояние внутренних помещений.

Фото 72. Состояние внутренних помещений.

Фото 73. Состояние внутренних помещений.

Фото 74. Состояние внутренних помещений.

Фото 75. Состояние внутренних помещений.

Фото 76. Состояние внутренних помещений.

Фото 77. Состояние внутренних помещений.

Фото 78. Состояние внутренних помещений.

Фото 79. Состояние внутренних помещений.

Фото 80. Состояние внутренних помещений.

Фото 81. Состояние внутренних помещений.	Фото 82. Состояние внутренних помещений.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград «21» октября 2021 года

Я, Морозов Александр Вениаминович, паспорт 27 18 739371
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная Группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем
менеджер по продажам
(Должность)
Семенцова Ольга Анатольевна
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~140 кв. м, расположенного по адресу: ул. Театральная 2, г. Черняховск
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Морозов Александр Вениаминович _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
по доверенности №3 от 01.09.21 от ООО «Профессиональная группа оценки».

Представитель арендатора: Семенцова О.А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	«ЮГА БЕСТ» - салон	площ. театральная	~ 140 м²	39:13:010313: 0004:21:239:001/ 00 333130:0001:20068	торгово-офис.	хорошее
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
	Местоположение
Адрес расположения объекта	г. Черняховск, пл. Театральная, 2.
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	Жилые дома, Административные здания.
	Физические характеристики
Тип недвижимости	
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное, торговое
Общая площадь объекта, кв. м	~ 140
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1 этаж + подвал.
в подвале	~ 40
в цоколе	—
на первом этаже	~ 100
выше первого этажа	нет.
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	нет
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	~ 40
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 10
ремонт не требуется, кв. м	~ 90
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть, центральное
канализация, тип	есть, центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Морозов А.В. (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Приложение 3

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Калининград «24» сентября 2021 года

Я, Морозов Александр Васильевич, паспорт 2718 734377,
(Фамилия, Имя, Отчество)

представитель компании ООО «Профессиональная группа Оценки»,
(наименование оценочной организации)

совместно с указанным ниже представителем от собственника отказался
(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью ~280 кв. м, расположенного по адресу: г. Черняховск, Театральная площадь, 2.
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Морозов Александр Васильевич (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)
по доверенности №3 от 01.09.21 г. от ООО «Профессиональная группа компаний».

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Приложение № 1 к Акт проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п. п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Банковский офис	г. Черноголовка, ул. Театральная, 2	~ 230 м²	39:13:0103 13: 0004:23:239:001: :00333513 0:0004:xxxx68	офисное	удовлетворительное
2						

Таблица 2

Подробная информация об объекте (торгово-офисная недвижимость)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	г. Черноголовка, ул. Театральная, 2
Район	
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	
Транспортная доступность	есть
Линия расположения	первая
Окружающая застройка	жилые дома, административные здания
Физические характеристики	
Тип недвижимости	офисное
Назначение помещений (в т.ч. доля в общей площади)	офисное
Фактическое использование помещений (в т.ч. доля в общей площади)	не используется
Общая площадь объекта, кв. м	~ 230 м²
Полезная площадь, кв. м	
Этаж расположения, в том числе общая площадь помещений, расположенных:	1
в подвале	—
в цоколе	—
на первом этаже	да
выше первого этажа	—
Наличие отдельного входа	да
Наличие витринного остекления	есть
Состояние отделки помещений, в том числе общая площадь помещений:	
требуется проведение капитального ремонта, кв. м	
требуется проведение косметического ремонта, кв. м	~ 230
ремонт не требуется, кв. м	
Наличие коммуникаций, в том числе:	
водоснабжение, тип	есть, центральное
канализация, тип	есть, центральная
отопление, тип	центральное
Площадь земельного участка, кв. м	
Наличие на участке строений, не подлежащих оценке	
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: от подписи отказался _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Морозов А.В (Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

_____: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

418 листа (ов)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки» **Исаева А.Ю.**