

**Индивидуальный предприниматель**

**Хорохорин Алексей Владимирович**

ул.Советская, 380, с.Донское, Тамбовский р-н,  
Тамбовская обл., Россия, 392501

тел: 8-910-750-1606

[hor11@list.ru](mailto:hor11@list.ru)

ОГРНИП 313682023100096

ИНН 682007651764

## **ОТЧЕТ № 040104**

### **Об определении рыночной стоимости Имущества**

Здание кафе. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления  
дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка"

**ЗАКАЗЧИК:**

**ФУ ДЕМИДОВИЧ В.Л.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ИП ХОРОХОРИН А.В.**

**Дата оценки:**

**19 января 2026г.**

**Дата составления отчета:**

**19 января 2026г.**

**Индивидуальный предприниматель  
Хорохорин Алексей Владимирович**  
ул.Советская, 380, с.Донское, Тамбовский р-н,  
Тамбовская обл., Россия, 392501  
тел: 8-910-750-1606  
ОГРНИП 313682023100096  
ИНН 682007651764

**Финансовому управляющему  
Гражданина РФ Умнова В.Н.  
В.Л. Демидовичу**

625002, Тюменская область, г.Тюмень,  
ул.Северная, д.32А, офис 406

**19 января 2026г.**

## **Уважаемый Валентин Львович!**

В соответствии с Договором №040104 от 14.01.2026г. на оказание услуг по оценке, оценщиком Хорохориным А.В., произведены расчеты по определению рыночной стоимости Имущества (Здание).

Цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости Имущества в целях конкурсного производства.

Полные характеристики Имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Результаты проведенных расчетов приведены в письменной форме.

Анализ проведенных расчетов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость Имущества по состоянию на 19 января 2026г. составляет:

<b>Наименование Имущества</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b>
<b>Здание кафе.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 344,6м <sup>2</sup> . Этажность: 1. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка". Кадастровый номер: 45:14:020102:400	1 920 000

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки.

**Благодарю за возможность оказать Вам услуги!**

**Оценщик**



**А.В. ХОРОХОРИН**

**ИП Хорохорин А.В.**

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	1
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> _____	<b>3</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	3
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ _____	3
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ _____	3
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ _____	4
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	5
1.7. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ _____	5
1.8. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА _____	5
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ _____	5
<b>2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b> _____	<b>5</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА</b> _____	<b>7</b>
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	8
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА</b> _____	<b>9</b>
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА _____	9
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ИМУЩЕСТВО _____	9
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА</b> _____	<b>12</b>
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> _____	<b>14</b>

**Приложения:**

- А. Сведения об имуществе – на 7 листе;
- Б. Маркетинговое исследование – на 6 листах;
- В. Сведения об оценщике – на 1 листе.

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные сведения

<b>Порядковый номер отчета:</b>	№040104
<b>Дата составления отчета:</b>	19.01.2026г
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №040104 от 14.01.2026г
<b>Наименование имущества/Общая информация идентифицирующая имущество:</b>	
Здание кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 344,6м2. Этажность: 1. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка". Кадастровый номер: 45:14:020102:400, далее «имущество», «объект оценки»	

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование Имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Здание кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 344,6м2. Этажность: 1. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка". Кадастровый номер: 45:14:020102:400	1 920 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 920 000</b>

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

<b>Имущество:</b>	
Здание кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 344,6м2. Этажность: 1. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка". Кадастровый номер: 45:14:020102:400	
<b>Имущественные права:</b>	Собственность
<b>Правообладатель:</b>	Умнов Вадим Николаевич
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества
<b>Задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Использование результатов оценки в целях конкурсного производства
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	19.01.2026г
<b>Срок проведения оценки:</b>	14.01.2026г - 19.01.2026г
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки. Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием

## 1.3. Сведения о Заказчике

Таблица 4. Сведения о Заказчике

<b>Наименование:</b>	Финансовый управляющий Демидович Валентин Львович
<b>ИНН:</b>	772384867081
<b>Адрес:</b>	625002, Тюменская область, г.Тюмень, ул.Северная, д.32А, офис 406

## 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 5. Сведения об Оценщике

<b>ФИО:</b>	Хорохорин Алексей Владимирович
<b>Местонахождение оценщика:</b>	392501, Тамбовская область, Тамбовский район, с.Донское, ул.Советская, 380
<b>Информация о членстве в СРОО:</b>	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 27.01.2020 года

<b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №983935, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией» 06.07.2007г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	18 лет
<b>Сведения о страховании гр. ответственности:</b>	Деятельность Хорохорина А.В. в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-527-243649/2025 срок действия 14.11.2025г - 13.11.2026г
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Кроме вышеназванного оценщика к проведению оценки более никто не привлекался

**Таблица 6.** Сведения об Исполнителе

<b>Полное наименование исполнителя:</b>	Индивидуальный предприниматель Хорохорин А.В.
<b>ОГРНИП:</b>	313682023100096
<b>ИНН:</b>	682007651764
<b>Адрес:</b>	392501, Тамбовская область, Тамбовский мо, с.Донское, ул.Советская, 380

### 1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика;

- оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

- исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;

- ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

- мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;

- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества;

- запрещена публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;

- при проведении оценки, оценщик ориентировался на Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998г. с изменениями и дополнениями;

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.

## 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В отчете об оценке Оценщиком были использованы следующие стандарты об оценке:

Наименование стандарта
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»

## 1.7. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО РАО, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО РАО.

## 1.8. Сведения о контролирующем органе Оценщика

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу: СРО РАО, 350001, г.Краснодар, ул.Адыгейская набережная, д.98.

## 1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников

Таблица 7. Перечень используемых оценщиком данных

№	Наименование данных	Источник данных
1	Данные используемые при анализе рынка	Сеть Интернет
2	Данные о методике определения рыночной стоимости имущества	ФСО
3	Данные для глоссария	Федеральные стандарты оценки
4	Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества	Выписки из ЕГРН/ Информация заказчика, см приложение А отчета
5	Данные для определения рыночной стоимости	Сеть Интернет см. приложение Б отчета
Литература и другие источники, использованные при оценке:		
Гражданский кодекс Российской Федерации. Закон РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		

## 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В настоящем отчете использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости имущества, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки:** результатом оценки является рыночная стоимость имущества.

**Рыночная стоимость:** при определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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.

**Объект оценки:** к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки:** денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки:** расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Подход оценки:** Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки:** Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки:** Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Наиболее эффективное использование имущества:** при определении наиболее эффективного использования определяется использование имущества, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки** - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о рыночной стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

### 3. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА

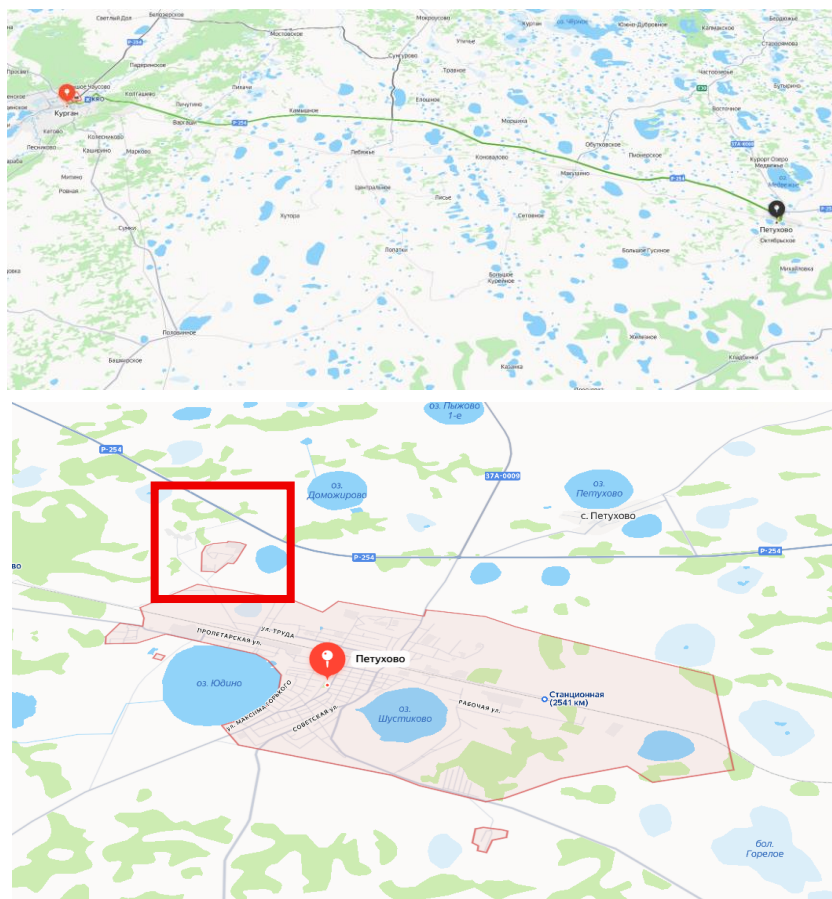
Таблица 8. Количественные и качественные характеристики

Наименование	Показатель	Источник данных
Наименование	Здание кафе	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Исследование оценщика
Адрес	Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка"	
Кадастровый №	45:14:020102:400	
Ограничение прав	Не зарегистрировано	
Год постройки	2009	
Год проведения последнего кап ремонта	Нет данных	
Этажность	1	
Площадь /м2	344,6	
Фундамент	Ж/б	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Деревянные	
Проемы	Дверные – входные металл / Межкомнатные – деревянные/ Оконные – деревянные	
Крыша/Кровля	Четырехскатная/Металл	
Коммунальная инфраструктура	Эл-во / Тепло / Вода / Канализация	
Внешняя/Внутренняя отделка	-/ Полы- керам плитка / Стены – краска, обои / Потолки-краска	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Не используется	
Техническое состояние/ субъективная оценка	Удовл	

#### Местоположение Имущества

Имущество расположено по адресу: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка".

Данное местоположение можно охарактеризовать следующим образом: г.Петухово



[https://ru.wikipedia.org/wiki/Петухово\\_\(Курганская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Петухово_(Курганская_область)) числ. 8149чел/ расположен в 184км к востоку от областного центра г.Курган / северная окраина поселения р-н АГЗС / примерно в 4,2 км от центра.



Прилегающая местность: индустриальная/свободные земли / местность слаборазвитая / Местоположение Удовл.

### 3.1. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществим и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки имущества.

При определении вариантов наиболее эффективного использования имущества использовались четыре основных критерия анализа:

**1. Правомочность** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника имущества, положений зонирования, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

**2. Физическая возможность** - физическая и технологическая возможность использования рассматриваемого имущества в данной местности и для данного способов использования.

**3. Финансовая осуществимость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования имущества должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

В качестве вариантов рассматривалось использование в виде Офис/Сервис/Торговое/Производство/Склад, вариант использования в качестве жилья не рассматривался, т.к. согласно своему назначению имущество имеет назначение – нежилое.

При этом за ответ Да давался один балл, за ответ Нет 0 баллов:

Вариант	Правомочность	Физически возможный	Финансово состоятельный	Максимально эффективный	Итого
Офис	Да	Да	Да	Да	4
Сервис	Да	Да	Да	Да	4
Торговое	Да	Да	Да	Да	4
Про-во/Склад	Да	Да	Да	Нет	3

Комментарии:

Правомочность - в ходе изучения имущество установлено, что в отношении него отсутствуют какие-либо ограничения или обременения, может использоваться в качестве нежилых помещений, т.е. в качестве всех вариантов.

Физически возможный – строительно-технические характеристики благоприятствуют использованию в качестве всех вариантов.

Финансово состоятельный – с финансовой точки зрения все варианты состоятельны.

Максимально эффективный – следует признать, использование в качестве трех вариантов.

В целом имущество относится к сегменту рынка ОСН – объекты свободного назначения.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА

### 4.1. Анализ рынка и других внешних факторов, влияющих на стоимость имущества

[Курганская область — Википедия](#)

Имеется отрицательная динамика прироста населения, что типично для большинства регионов РФ.

Экономика имеет высокую степень диверсификации, хорошо развиты сельское хозяйство, а также переработка с/х продукции/промышленность в сфере металлургии, машиностроения, нефтехимии.

Согласно интегрального рейтинга [Рейтинг социально-экономического положения регионов по итогам 2024 г. | Инфографика | РИА Рейтинг](#) Курганская область занимает 72 место / снижение на 4 места вниз по сравнению с 2023г, что ниже среднероссийских показателей.

### 4.2. Анализ рынка, к которому относится имущество

Анализ рынка типичной недвижимости был произведен на основе данных сети Интернет, см. Приложение Б отчета, ниже приведены Мах типичные аналоги.

Таблица. Перечень аналогов

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
1	ОСН	г.Макушино/6 603	711	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 662 020	7 963
2	ОСН	г.Петухово/8 149	428	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 500 000	17 523
3	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	197	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	10 500 000	53 191
4	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	400	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	1000	1 500 000	3 750
5	ОСН	с. Каширино/1 326	308	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	1200	3 990 000	12 955
6	ОСН	рп. Варгаши/8 235	104	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 500 000	52 987
7	ОСН	микрорайон Увал/10 000	100	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	120	6 990 000	69 900
8	ОСН	с. Кетово/8 864	134	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	6 900 000	51 339
9	ОСН	г.Шумиха/16 045	110	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 999 000	72 718
10	ОСН	г.Шадринск/67 067	149	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	3 500 000	23 443
11	ОСН	г.Шадринск/67 067	246	Эл-во/Тепло	Хор	-	5 950 000	24 187
х	Среднее							35 451

Всего выявлено 11 типичных аналог/рынок среднеразвит/активный. Средняя удельная стоимость руб/м<sup>2</sup> составляет 35 451руб.

Мах стоимость зафиксирована в отношении аналога №9 72 718 руб/м<sup>2</sup> что на 200% выше среднерыночной, Min стоимость аналог №4 3 750руб или на 900% ниже среднерыночной, разница в Мах/ Min стоимости в 19,4 раз.

Отметим, что в цену аналогов включена не только стоимость строений/зданий, но и стоимость земельных участков, на которых они размещены и стоимость улучшений в виде инженерных сетей, ограждений, площадок и т.п., ниже приведем анализ основных стоимостных факторов:

**Фактор Типа объекта:** все аналоги типичны, зависимости в стоимости не выявлено;

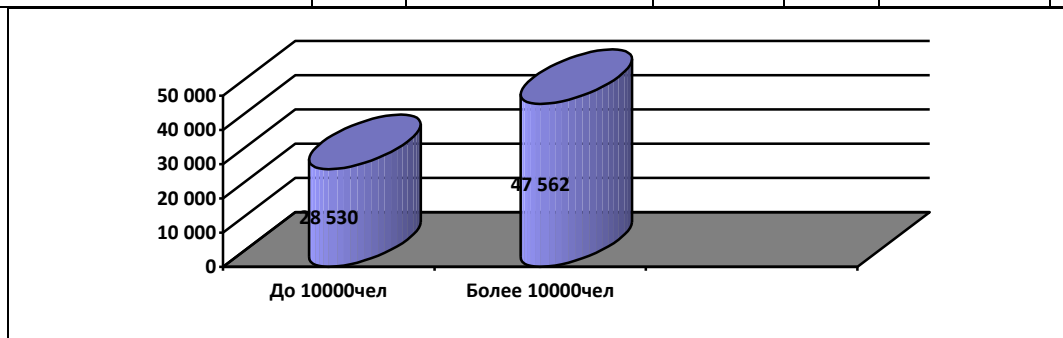
**Фактор Местоположения:** выявлены аналоги до 10 000 чел. (не включительно) и более 10 000 чел. населения:

До 10 000 чел:

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
1	ОСН	г.Макушино/6 603	711	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 662 020	7 963
2	ОСН	г.Петухово/8 149	428	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 500 000	17 523
3	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	197	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	10 500 000	53 191
4	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	400	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	1000	1 500 000	3 750
5	ОСН	с. Каширино/1 326	308	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	1200	3 990 000	12 955
6	ОСН	рп. Варгаши/8 235	104	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 500 000	52 987
8	ОСН	с. Кетово/8 864	134	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	6 900 000	51 339
х	Среднее							28 530

Более 10 000 чел:

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
7	ОСН	микрорайон Увал/10 000	100	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	120	6 990 000	69 900
9	ОСН	г.Шумиха/16 045	110	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 999 000	72 718
10	ОСН	г.Шадринск/67 067	149	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	3 500 000	23 443
11	ОСН	г.Шадринск/67 067	246	Эл-во/Тепло	Хор	-	5 950 000	24 187
х	Среднее							47562



Разница в стоимости 28 530 / 47 562 = до 60%, что типично для рынка;

**Фактор Площади:** все аналоги типичны/ограниченная выборка, сб.Лейфера дает следующие значения:

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,16	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

**Фактор Улучшений:** все аналоги типичны исключение аналог №11/ограниченная выборка, зависимости в стоимости не выявлено;

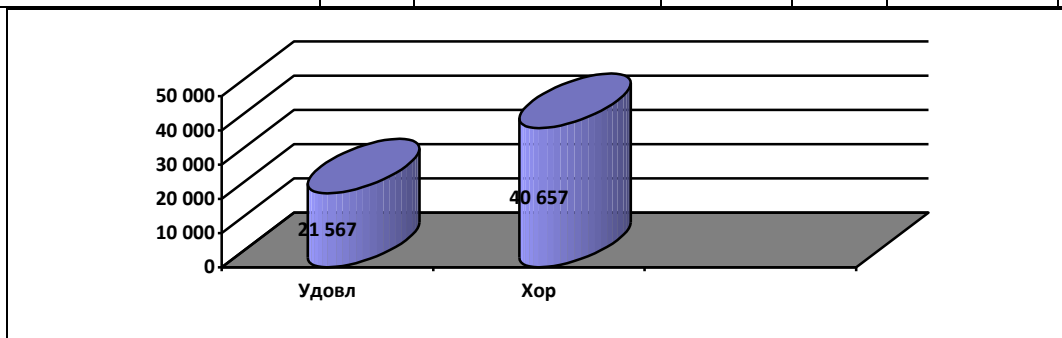
**Фактор Технического состояния:** выявлены аналоги Удовл и Хор/использовался органолептический метод:

Удовл:

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
1	ОСН	г.Макушино/6 603	711	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 662 020	7 963
4	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	400	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	1000	1 500 000	3 750
6	ОСН	рп. Варгаши/8 235	104	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 500 000	52 987
х	<b>Среднее</b>							<b>21567</b>

Хор:

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
2	ОСН	г.Петухово/8 149	428	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 500 000	17 523
3	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	197	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	10 500 000	53 191
5	ОСН	с. Каширино/1 326	308	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	1200	3 990 000	12 955
7	ОСН	микрорайон Увал/10 000	100	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	120	6 990 000	69 900
8	ОСН	с. Кетово/8 864	134	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	6 900 000	51 339
9	ОСН	г.Шумиха/16 045	110	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 999 000	72 718
10	ОСН	г.Шадринск/67 067	149	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	3 500 000	23 443
11	ОСН	г.Шадринск/67 067	246	Эл-во/Тепло	Хор	-	5 950 000	24 187
х	<b>Среднее</b>							<b>40657</b>



Разница в цене  $21\ 567/40\ 657 =$  до 53%, сб.Лейфера дает следующие значения по данному фактору:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и скорые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,72

**Фактор S Земельного участка:** ограниченная выборка аналогов, согласно следующего источника [Приложение N 7. Ориентировочные доли стоимости земельных участков, зданий, сооружений, движимого имущества и прочего Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 \(ред. от 09.09.2019\) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке \(Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860\)](#) доля стоимости земельного участка в общей стоимости типичных ЕОН составляет до 25%.

**Фактор Торга:** все аналоги представлены в виде предложения, сб.Лейфера дает следующие значения:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости и средние типы объектов. Корректировки коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

#### 13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1% - 14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8% - 16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4% - 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8% - 18,3%

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В процессе работы над определением рыночной стоимости имущества, оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов: затратного, доходного является некорректным.

Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования данных подходов при расчёте рыночной стоимости и использовать только один: сравнительный.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Отметим следующее: оценивалось только Здание без земельного участка.

### Затратный подход

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объектов одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Подход не использовался/ имеется типичный рынок.

### Доходный подход

Доходный метод представляет собой оценку стоимости исходя из предпосылки, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые можно получить от данной недвижимости. Т.е. покупатель приобретает недвижимость сегодня в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) или продажа.

Подход не использовался/ имеется типичный рынок.

### Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемого объекта анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между

проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

В качестве информационной базы по выбору аналогов/ применению корректировок были приняты к сведению выводы, сделанные в Разделе 4.2 отчета.

#### Применяемые аналоги

№	Тип	Местоположение/числ	S/м2	Улучшения	Тех. Сост	ЗУ /м2	Цена, руб. с НДС	Цена, руб/м2
1	ОСН	г.Макушино/6 603	711	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	-	5 662 020	7 963
2	ОСН	г.Петухово/8 149	428	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	-	7 500 000	17 523
4	ОСН	рп. Лебяжье/5 291	400	Эл-во/Тепло/Вода	Удовл	1000	1 500 000	3 750
5	ОСН	с. Каширино/1 326	308	Эл-во/Тепло/Вода	Хор	1200	3 990 000	12 955

Таблица. Определение рыночной стоимости

№	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4	Аналог №5
1	Описание	ОСН	ОСН	ОСН	ОСН
2	Тип оферты	Предл	Предл	Предл	Предл
3	Местоположение	г.Макушино	г.Петухово	рп. Лебяжье	с. Каширино
4	S аналога/м2	711	428	400	308
5	Характеристики	Удовл	Хор	Удовл	Хор
6	Цена предл., руб.	5 662 020	7 500 000	1 500 000	3 990 000
7	Цена, руб.1м2	7 963	17 523	3 750	12 955
Внесение корректировок в цены аналогов					
1	Цена за 1 кв.м., руб.	7 963	17 523	3 750	12 955
2	<b>Торг, %</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
3	Цена за 1 кв.м., руб.	6 928	15 245	3 263	11 270
4	<b>Местоположение, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5	Цена за 1 кв.м., руб.	6 928	15 245	3 263	11 270
6	<b>Наличие ЗУ %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
7	Цена за 1 кв.м., руб.	6 928	15 245	2 447	8 453
8	<b>Техническое состояние, %</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>
9	Цена за 1 кв.м., руб.	6 928	11 434	2 447	6 340
10	Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
11	Расчет по весовым долям п.9хп.11	1 732	2 858	612	1 585
12	Средневзвешенная стоимость 1м2, руб.	6 787			
13	S объекта оценки/ м2	344,6			
14	Рыночная стоимость имущества, руб с НДС п.12хп.13 с округл	2 340 000			
15	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС с округл</b>	<b>1 920 000</b>			

#### Применяемые корректировки

<b>Корректировка на Торг</b>
Принята в размере -13% для всех аналогов см.Раздел 4.2 отчета
<b>Корректировка на наличие Земельного участка</b>
Принята в размере -25% для аналогов №4,5 см.Раздел 4.2 отчета
<b>Корректировка на Техническое состояние</b>
Принята в размере -25% для аналогов №3,5 см.Раздел 4.2 отчета

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В ходе проведенной оценки использовался один подход:

Наименование Имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Здание кафе. Назначение: нежилое. Площадь: 344,6м <sup>2</sup> . Этажность: 1. Адрес: Курганская область, р-н Петуховский, г Петухово, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных садов "Березка". Кадастровый номер: 45:14:020102:400	1 920 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 920 000</b>

Оценщик



**А.В. ХОРОХОРИН**

Приложение А

Федеральное государственное учреждение "Росреестр" по Курганской области  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.12.2024, поступившего на рассмотрение 03.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.12.2024г. № КУВН-001/2024-29258667				
Кадастровый номер:	45:14:020102:400			
Номер кадастрового квартала:	45:14:020102			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 6987; Условный номер 45-45-04/01/2009-180			
Местонахождение:	Курганская область, р-н Песуковский, т Песуково, 350м северо-восточнее ответвления дороги на ДРСУ, 360м западнее коллективных домов "Вереса"			
Площадь:	344,6			
Назначение:	Нежилое			
Назначение:	Задние ячеи			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:	Железобетонная			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2009			
Кадастровая стоимость, руб.:	3404116,50			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав одного недвижимого имущества:	данные отсутствуют			

**Зам. начальника отдела**  
полное наименование должности



**О. В. БУХАРОВА**  
подпись, фамилия

Лист 2

Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.12.2024г. № КУВН-001/2024-29258667				
Кадастровый номер:	45:14:020102:400			
Виды разрешенного использования:	невозможны			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инвентаре:	дата завершения кадастровых работ: 22.04.2009			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют			
Получатель выписки:	Щекляев Л. В., действующий(ая) на основании документа "Запрос от 26.11.2024 №А34-3795/2024" Арбитражный суд Курганской области			



**Зам. начальника отдела**  
полное наименование должности

**О. В. БУХАРОВА**  
подпись, фамилия

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

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рядов 2	Всего листов рядов 2: 1	Всего рядов 2: 2	Всего листов выписки: 3
03.12.2024г. № КУВН-001/2024-292238687			
Кадастровый номер:		45:14:020102:400	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ушенин Илья Валентинович, 07.05.1993, г.р. Курган, Российская Федерация, СНИЛС 149-502-072 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 37 13 №536142, выдан 06.11.2013, ТП УФМС России по Курганской области в Петушковском районе 625001, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Ясская, д. №6, кв. 46
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 45:14:020102:400-45/051/2023-9 23.03.2023 06:34:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Документы участка и долевая собственность:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Противоречия в сведениях о наличии ограничений, но не рассмотренных оснований о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Зам. начальника отдела

полное наименование должности



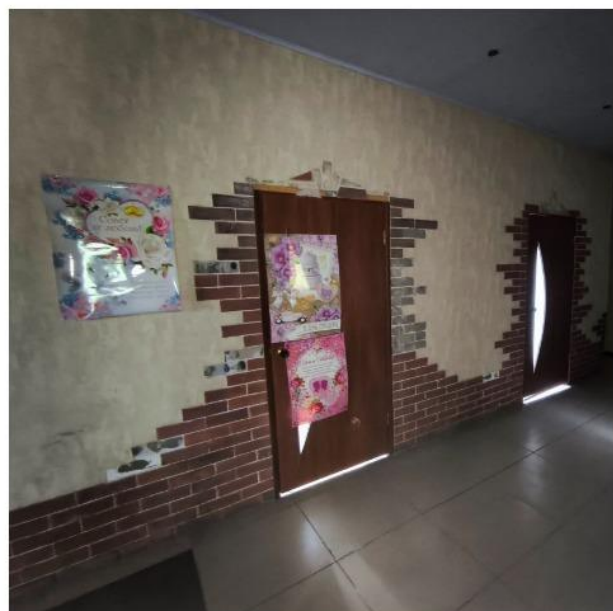
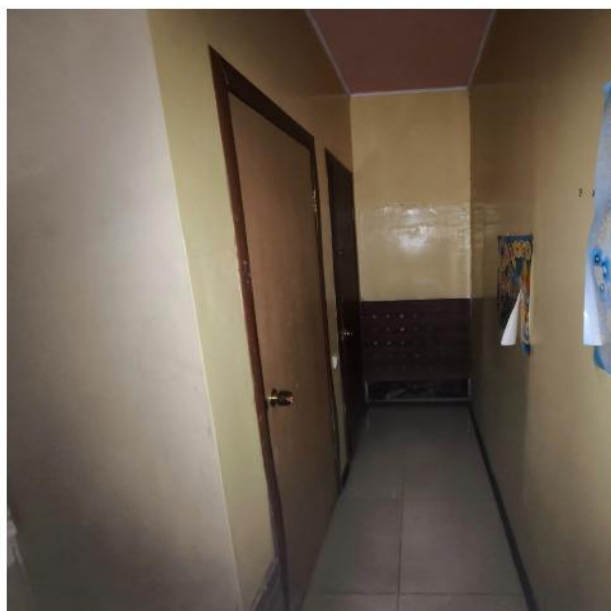
О. В. БУХАРОВА

инициалы, фамилия











## Приложение Б Аналоги

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Категории - #Итогово

Avito Все категории Поиск по объявлениям Войти и регистрация Помощь объявлению

Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

### Продам помещение свободного назначения, 711 м²

5 662 020 Р за всё  
7 961 Р за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Отменить презентацию

Показать телефон в 999 000 руб. в сек.  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком  
Компания в сети  
Подписаться

Надежный партнер 1 995 объектов в работе 10 лет на Авито

Евгений Контактное лицо

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 711 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**  
Конкуренция в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Средний бюджет семьи  
Закрытие точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата

[https://www.avito.ru/makushino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svodnogogo\\_naznacheniya\\_711\\_m\\_7825417247?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYN1prQzVkY01aUFRVb0x2Ijt9vZRJaj8AAA](https://www.avito.ru/makushino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogogo_naznacheniya_711_m_7825417247?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYN1prQzVkY01aUFRVb0x2Ijt9vZRJaj8AAA)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Категории - #Итогово

Avito Все категории Поиск по объявлениям Войти и регистрация Помощь объявлению

Главная > Продажи > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения

7 500 000 Р за всё  
17 523 Р за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Отменить презентацию

Показать телефон в 999 000 руб. в сек.  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо  
Подписаться на продавца

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 428 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 6 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**  
Конкуренция в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Средний бюджет семьи  
Закрытие точки рядом  
Автомобильный трафик  
Население и жильё в зоне охвата

[https://www.avito.ru/petuhovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_7816875598?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlIaUpmeEFqM0tKUzRkaU9qIjt9t23D8T8AAAA](https://www.avito.ru/petuhovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7816875598?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlIaUpmeEFqM0tKUzRkaU9qIjt9t23D8T8AAAA)

Торговая площадь, 197.4 м<sup>2</sup> в Лебяжем | Продажа коммерческой недвижимости в Лебяжем | Авито (7778018551)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - #ИтогоАво

Avito 100% Все категории Поиск по объявлениям Найти Петухова

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение



**Торговая площадь, 197.4 м<sup>2</sup>** 10 500 000 Р за всё

53191 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Отменить приватизацию

Показать телефон в 000 000 0000

Пользователь  
Частное лицо  
Данные скрыты  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вид: с улицы	Отделка: чистовая
Однотипная ванна: есть	Мощность электросети: 15 кВт
Общая площадь: 197.4 м <sup>2</sup>	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.5 м	

Насколько объект подойдет для бизнеса

Конкуренты в районе Найти в Яндексе

[https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast\\_lebyazhe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_197.4\\_m\\_7778018551?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtjOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXMDVKMms5cFd4dDIUYTBFIjt9WGgccz8AAAA](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_lebyazhe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_197.4_m_7778018551?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtjOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXMDVKMms5cFd4dDIUYTBFIjt9WGgccz8AAAA)

Свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup> в Лебяжем | Продажа коммерческой недвижимости в Лебяжем | Авито (2226193584)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - #ИтогоАво

Avito 100% Все категории Поиск по объявлениям Найти Петухова

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup>** 1 500 000 Р за всё

1500 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Отменить приватизацию

Показать телефон в 000 000 0000

Написать сообщение Отправить за несколько часов

Спросите у продавца



Заранее!

Тогда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вид: с улицы	Мощность электросети: 22 кВт
Общая площадь: 1000 м <sup>2</sup>	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Отделка: чистовая	

[https://www.avito.ru/kurganskaya\\_oblast\\_lebyazhe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1000\\_m\\_2226193584?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtjOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXMDVKMms5cFd4dDIUYTBFIjt9WGgccz8AAAA](https://www.avito.ru/kurganskaya_oblast_lebyazhe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1000_m_2226193584?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtjOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXMDVKMms5cFd4dDIUYTBFIjt9WGgccz8AAAA)

Производство, 308 м<sup>2</sup> в Лесниково | Продажа коммерческой недвижимости в Лесниково | Авито (2120244684)

3 990 000 Р за всё  
12 955 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены Экономка: -30 лет COI  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 308 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Высота потолков: 3 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

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

[https://www.avito.ru/lesnikovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_308\\_m\\_2120244684?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTMVJkYXFvUWkzdTRSeG5lIjt9bUdW4D8AAAAA](https://www.avito.ru/lesnikovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_308_m_2120244684?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTMVJkYXFvUWkzdTRSeG5lIjt9bUdW4D8AAAAA)

Продам торговое помещение, 103.8 м<sup>2</sup> в Варгашах | Продажа коммерческой недвижимости в Варгашах | Авито (7903552923)

5 500 000 Р за всё  
52 983 Р за м<sup>2</sup>  
История цены

Показать телефон  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
ГЕСТИЯ  
Компания  
На Авито с 2015 года  
Найденный партнер Реагенту проверены  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алена Мисюкова

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 103.8 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

[https://www.avito.ru/vargashi/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_103.8\\_m\\_7903552923?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTMVJkYXFvUWkzdTRSeG5lIjt9bUdW4D8AAAAA](https://www.avito.ru/vargashi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_103.8_m_7903552923?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBvyaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTMVJkYXFvUWkzdTRSeG5lIjt9bUdW4D8AAAAA)

www.avito.ru Продам торговое помещение, 120 м² в Кургане | Продажа коммерческой недвижимости в Кургане | Avito (4691452335)


Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории #Используй

Avito 100% Все категории Поиск по объявлениям Найти Платухова

Главная Коммерческая недвижимость Продам Торговое помещение

**Продам торговое помещение, 120 м²** 6 900 000 ₽ за всё  
18 250 ₽ за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон в один клик

Написать сообщение Ответит через час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Отзывы Курган  
Компания  
На Avito с 2017 года  
Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Снежана Наталья Валерьевна

**О помещении**  
Вид: с улицы Отделка: офисная  
Общая площадь: 120 м² Тип сделки: продажа

[https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_120\\_m\\_4691452335?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOUzBkN0JRUUI0SEg2SExiIj9FKQKuT8AAAA](https://www.avito.ru/kurgan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_120_m_4691452335?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOUzBkN0JRUUI0SEg2SExiIj9FKQKuT8AAAA)

www.avito.ru Офис, 134.4 м² в Кетово | Продажа коммерческой недвижимости в Кетово | Avito (4560990060)


Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории #Используй

Avito 100% Все категории Поиск по объявлениям Найти Платухова

Главная Коммерческая недвижимость Продам Офисное помещение

**Офис, 134.4 м²** 6 900 000 ₽ за всё  
51 339 ₽ за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон в один клик

Заказать звонок

ОТДЕЛ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Компания  
13 объявлений  
Подписаться

13 объектов в работе 2 года на Avito 78 подписчиков

Сергей  
Контактное лицо

Оставьте отзыв Просмотрите на анимоскопи

**О помещении**  
Общая площадь: 134.4 м² Планировка: кабинетная  
Этаж: 2 Тип сделки: продажа  
Высота потолков: 3.2 м Арендаторы: помещение с/дню  
Отделка: офисная

Насколько объект подходит для бизнеса

[https://www.avito.ru/ketovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_134.4\\_m\\_4560990060?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOUzBkN0JRUUI0SEg2SExiIj9FKQKuT8AAAA](https://www.avito.ru/ketovo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_134.4_m_4560990060?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OiJOUzBkN0JRUUI0SEg2SExiIj9FKQKuT8AAAA)

Свободного назначения в Шумихе | Продажа коммерческой недвижимости в Шумихе | Авито (7752065395)

Avito 105 Все категории Поиск по объявлениям Найти Петухова

Главная > > > Продажа > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения

7 999 000 Р за всё  
7278 м<sup>2</sup> в м.кв.  
История цены

Показать телефон в 200 м.кв.м  
Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Зарастуейте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо  
Документы проверены  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 5 кВт
Общая площадь: 110 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.8 м	

[https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_7752065395?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA](https://www.avito.ru/shumiha/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7752065395?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA)

Свободного назначения, 149.3 м<sup>2</sup> в Шадринске | Продажа коммерческой недвижимости в Шадринске | Авито (2193698535)

Avito 105 Все категории Поиск по объявлениям Найти Петухова

Главная > > > Продажа > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 149.3 м<sup>2</sup>

3 500 000 Р за всё  
29 м<sup>2</sup> в м.кв.  
История цены

Показать телефон в 200 м.кв.м  
Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарастуейте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь: Компания  
Документы проверены  
Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 10 кВт
Общая площадь: 149.3 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

[https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_149.3\\_m\\_2193698535?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA](https://www.avito.ru/shadrinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_149.3_m_2193698535?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA)



## Приложение В



ИП Хорохорин А.В.