



**Общество с ограниченной ответственностью
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,
+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55
Факс: +7 (499) 746-94-55
www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

Экз. № 2



"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

И.И. Мальцева

Дата составления отчета:

"10" декабря 2018 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-181119/1

**объектов капитального строительства, расположенных по адресу:
Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре**

дата оценки - 19.11.2018

ЗАКАЗЧИК: АО АКБ "Банкирский Дом"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

Москва, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.3. ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	33
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	40
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	42

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Договор об оказании услуг по оценке № 2018-7437/31 от 19.11.2018.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество – объекты капитального строительства (далее - ОКС) в следующем составе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-38-6	300	5 140 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	1 200	20 420 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	500	н/д

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО АКБ "Банкирский Дом" (ИНН: 7831001246, ОГРН: 1027800011524, дата гос. регистрации: 10.12.2002).

В соответствии с Заданием на оценку оценке подлежат только ОКС (без учета стоимости земельных участков, на которых они расположены).

Полное описание объекта оценки на основе представленных документов приведено в разделе 5 Отчета.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Доходный дом	300	6 581 000	Не применялся	6 692 000
Здание ангара	1 200	17 702 000	Не применялся	20 621 000
Здание мельницы	500	7 376 000	Не применялся	8 592 000

Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 9.1. Отчета.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки составляет 33 800 000 (Тридцать три миллиона восемьсот тысяч) рублей, в том числе:**

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-38-6	300	6 600 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	1 200	19 200 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	500	8 000 000
-	ИТОГО	-	-	-	33 800 000

Генеральный директор

Оценщик I категории, д.э.н.

Оценщик I категории



Н.И. Мальцева

Е.А. Семенова

К.С. Кузьмин

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на Оценщика.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и Оценщик сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
9. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.
10. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.
11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя и Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
12. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
15. Мы не несем ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
16. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.
17. 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 в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.
18. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки Отчета.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
20. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов. Из-за этого возможны расхождения между отдельными величинами, рассчитанными Оценщиком, и результатами расчетов на основании текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.
21. В расчетах использовался обменный курс евро по состоянию на 17.11.2018-19.11.2018¹, который составляет 69,9104 рублей по курсу Банка России².

¹ 17.11.2018, 18.11.2018 – выходные дни

² http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?date_req=19.11.2018

2. Задание на оценку

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Информация					
		№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Объект оценки						
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)						
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы ³ , содержащие такие характеристики	1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиивестуоре	410-407-38-6	300	5 140 000
		2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиивестуоре	410-407-168-2	1 200	20 420 000
		3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиивестуоре	410-407-168-2	500	н/д
1.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность АО АКБ "Банкирский Дом", ИНН: 7831001246, ОГРН: 1027800011524, дата гос. регистрации: 10.12.2002, ограничения (обременения) – не зарегистрировано					
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
3	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров					
4	Вид стоимости	Рыночная стоимость					
5	Дата оценки	19.11.2018					
6	Срок проведения оценки	с 19.11.2018 по 10.12.2018					
7	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1) В соответствии с п. 30 ФСО № 7, оценщик не приводит суждение о границах интервала, в котором может находиться результат оценки. 2) Оценке подлежат только здания (без учета стоимости земельных участков, на которых они расположены). 3) Выезд для осмотра объектов оценки не требуется при наличии информации о визуальном осмотре объектов оценки. 4) Прочие допущения - на усмотрение Исполнителя (содержатся в Разделе 1.4 Отчета об оценке).					

³ Содержатся в Разделе 5.1 настоящего Отчета "Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки"

3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и об Оценщике

Таблица 5. Заказчик

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество Акционерный коммерческий банк "Банкирский Дом"
Краткое наименование	АО АКБ "Банкирский Дом"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027800011524
Дата присвоения ОГРН	10.12.2002
Местонахождение	197046, город Санкт-Петербург, улица Малая Посадская, д. 16 литера а, помещение бн

Таблица 6. Оценщики, Исполнитель

Оценщик I категории, д.э.н. Семенова Евгения Александровна	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СМАО (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), Свидетельство № 249 от 04.05.2007. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 2540 от 02.07.2018
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ по специальности "Финансы и кредит" по специализации "Оценка собственности" № АВС 0192299 от 26.06.2000
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 001713-1 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 000477-2 от 03.11.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № 001714-3 от 29.12.2017
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-001643/18 от 09.02.2018 действует с 12.03.2018 по 11.03.2019, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 15 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
Место нахождения	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, офис 17
Почтовый адрес	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, офис 17
Адрес эл. почты	semenova@profocenka.ru
Номер контактного телефона	+7 (985) 769-44-77
Оценщик I категории Кузьмин Константин Сергеевич	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СМАО (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), Свидетельство № 135 от 04.05.2007. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 2542 от 02.07.2018
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского государственного университета экономики, статистики и информатики № ВСА 0151632, 07.06.2004, Профессиональная переподготовка № 876670: Московская финансово-промышленная академия, 18.11.2005, "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 000400-1 от 20.10.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 001712-2 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № 000023-3 от 05.09.2017
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-001641/18 от 09.02.2018 действует с 12.03.2018 по 11.03.2019, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 14 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, офис 17
Почтовый адрес	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, офис 17
Адрес эл. почты	semenova@profocenka.ru
Номер контактного телефона	+7 (985) 769-44-77
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя	1157746414693, присвоен 05.05.2015 в результате реорганизации в форме преобразования закрытого акционерного общества "Профессиональный центр оценки и экспертиз", зарегистрированного Московской регистрационной палатой 11.06.1997 (Свидетельство № 001.061.715)
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, офис 17
Сведения о страховании	ООО "Абсолют Страхование". Полис № 022-073-001830/18, срок действия с 21.07.2018 по 20.07.2019. Страховая сумма составляет 551 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор № 2018-7437/31 от 19.11.2018
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененные и дополненные решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

5. Описание объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество в следующем составе:

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-38-6	300	5 140 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	1 200	20 420 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	500	н/д

Объект оценки принадлежит на праве собственности Акционерному обществу Акционерный коммерческий банк "Банкирский Дом" (АО АКБ "Банкирский Дом", ИНН: 7831001246, ОГРН: 1027800011524, дата гос. регистрации: 10.12.2002).

Представленная Заказчиком документация, позволили полностью идентифицировать объект оценки.

5.1. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о решении суда от 14.03.2017, подтверждающее право на приобретенную недвижимость (Объект регистрации 410-407-38-6 ТОЙВОЛА).
2. Свидетельство о решении суда от 14.03.2017, подтверждающее право на приобретенную недвижимость (Объект регистрации 410-407-168-2 РИЕСКАХАКА).
3. Отчет коллегии адвокатов "Джи Ар Лигал" от 27.06.2018.
4. Отчет о выполненной работе по Дополнительному соглашению 1 от 26.03.2018 к Договору об оказании юридических услуг.

5.2. Описание правового статуса объекта оценки

Оцениваемые здания расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 410-407-38-6 и 410-407-168-2, описание правового статуса которых приведено в таблице ниже:

Таблица 8

Наименование здания, расположенного на земельном участке	Доходный дом	Здание ангара	Здание мельницы
Кадастровый номер земельного участка	410-407-38-6	410-407-168-2	
Название	ТОЙВОЛА	РИЕСКАХАКА	
Тип регистрируемой единицы	Участок	Участок	
Вид кадастрового объекта	Усадьба	Усадьба	
Муниципалитет	Лаукаа (410)	Лаукаа (410)	
Архивный номер	7:299	7:537	
Дата регистрации	23.09.1953	10.09.1973	
Общая площадь, га	0,1000	0.9895	
Площадь земельного участка, га	0,1000	0.9895	
Дата решения суда, подтверждающее право	04.09.2014	04.09.2014	
Номер дела/архивный номер	MML/368283/71/2014	MML/368283/71/2014	
Доля владения	1/1	1/1	
Владельцы	ЗАО АКБ Банкирский Дом, 2657563-8	ЗАО АКБ Банкирский Дом, 2657563-8	
Основание владения	Сделка купли-продажи от 14.08.2014. Имущественный вклад 28.08.2014	Сделка купли-продажи от 14.08.2014. Имущественный вклад 28.08.2014	
Данные, подтверждающее право полного владения объектом	Неотъемлемых частей или отдельно переданной доли	Неотъемлемых частей или отдельно переданной доли общественной площади не имеется	

Наименование здания, расположенного на земельном участке	Доходный дом	Здание ангара	Здание мельницы
имущества	общественной площади не имеется		
Передачи, которые не имеют решения суда, подтверждающее право на недвижимость	Данных о передачах, не имеющих решения суда, подтверждающего право на недвижимость, у регистрирующих официальных лиц не имеется.	Данных о передачах, не имеющих решения суда, подтверждающего право на недвижимость, у регистрирующих официальных лиц не имеется.	
Правоутверждающий документ	Свидетельство о решении суда от 14.03.2017, подтверждающее право на приобретенную недвижимость. Объект регистрации 410-407-38-6 ТОЙВОЛА	Свидетельство о решении суда от 14.03.2017, подтверждающее право на приобретенную недвижимость. Объект регистрации 410-407-168-2 РИЕСКАХАКА	

Согласно отчету коллегии адвокатов "Джи Ар Лигал" от 27.06.2018 по объектам недвижимости в Лаукка, Финляндия, принадлежащих ЗАО АКБ "Банкирский дом" (далее – Отчет об объектах недвижимости), кодекс Финляндии об объектах недвижимого имущества или иной законодательный акт Финляндии не предусматривает регистрацию прав на здания.

Согласно предоставленной Заказчиком информации собственник не обязан вносить в реестр прав и обременений информацию о строениях, расположенных на принадлежащих ему на праве собственности земельных участках. Данные строения, согласно действующим нормам финского права являются собственностью владельца земельных участков. Для осуществления прав владения и распоряжения строениями на данных земельных участках не требуется получение дополнительных документов, подтверждающих право собственности на данные строения.

Собственник также вправе реализовывать принадлежащие ему на праве собственности земельные участки с превышением лимита застройки и с наличием обременений в виде аренды строений третьим лицам, находящихся на земельных участках при условии, что будущий покупатель будет проинформирован о данных обстоятельствах.

Таким образом, какая-либо дополнительная документация, подтверждающая право собственности на здания, не подлежит оформлению. Право собственности на здания подтверждается правоудостоверяющими документами на земельные участки.

5.3. Описание характеристик объекта оценки

Согласно отчету об объектах недвижимости 2-этажный доходный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 410-407-38-6 и занимает почти всю его площадь. Согласно данному отчету доходный дом находится в удовлетворительном состоянии, активно используется в целях проживания.

К доходному дому выполнена пристройка хозяйственного назначения, а также крытая стоянка для автотранспорта. Оба сооружения, судя по внешнему виду, находятся в удовлетворительном состоянии, расположены на земельном участке с кадастровым номером 410-407-168-2.


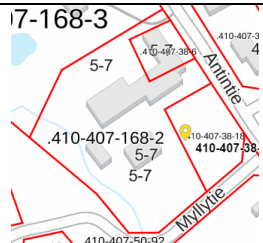
В соответствии с отчетом об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 410-407-168-2, мельница и ангар не использовались в течение некоторого периода времени, соответствующие фотоматериалы приведены в Приложении. Фактическое состояние зданий достоверно не определено. Таким образом, в

рамках оценки. Оценщик исходил из допущения о том, что здания находятся в удовлетворительном, пригодном для дальнейшего использования, состоянии.

Сведения о материале стен и наличии отопления отсутствуют. Оценщик исходил из допущения о том, что здания возведены из бетонных блоков, что подтверждается предоставленными фотоматериалами и обеспечены отоплением, поскольку согласно данным Заказчика, доходный жилой дом фактически используется в целях проживания, а другие здания ранее использовались для производственно-складской деятельности.

Ниже в таблице приведены основные характеристики и текущее использование земельных участков:

Таблица 9. Земельные участки

Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок
Название	ТОЙВОЛА	РИЕСКАХАКА
Местоположение	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре
Вид кадастрового объекта	Усадьба	Усадьба
Текущее использование	Под доходным домом	Под зданиями ангара и мельницы
Площадь, кв. м	1 000	9 895
Кадастровый номер	410-407-38-6	410-407-168-2
Наличие центральных коммуникаций*	электроснабжение	электроснабжение
Удаленность от береговой линии	1,2 км до берега озера из системы озер Пяйяйяанне	1,2 км до берега озера из системы озер Пяйяйяанне
Границы и форма участка	Определены и имеют четырехугольную форму, близкую к квадратной	Определены и имеют многоугольную форму
Рельеф участка	Ровный	Ровный
План земельного участка		

* Сведения о наличии центральных коммуникаций отсутствуют. Согласно portalу Google-карты на земельных участках установлены линии электропередач

Ниже приведено расположение зданий на земельных участках согласно предоставленной Заказчиком документации.

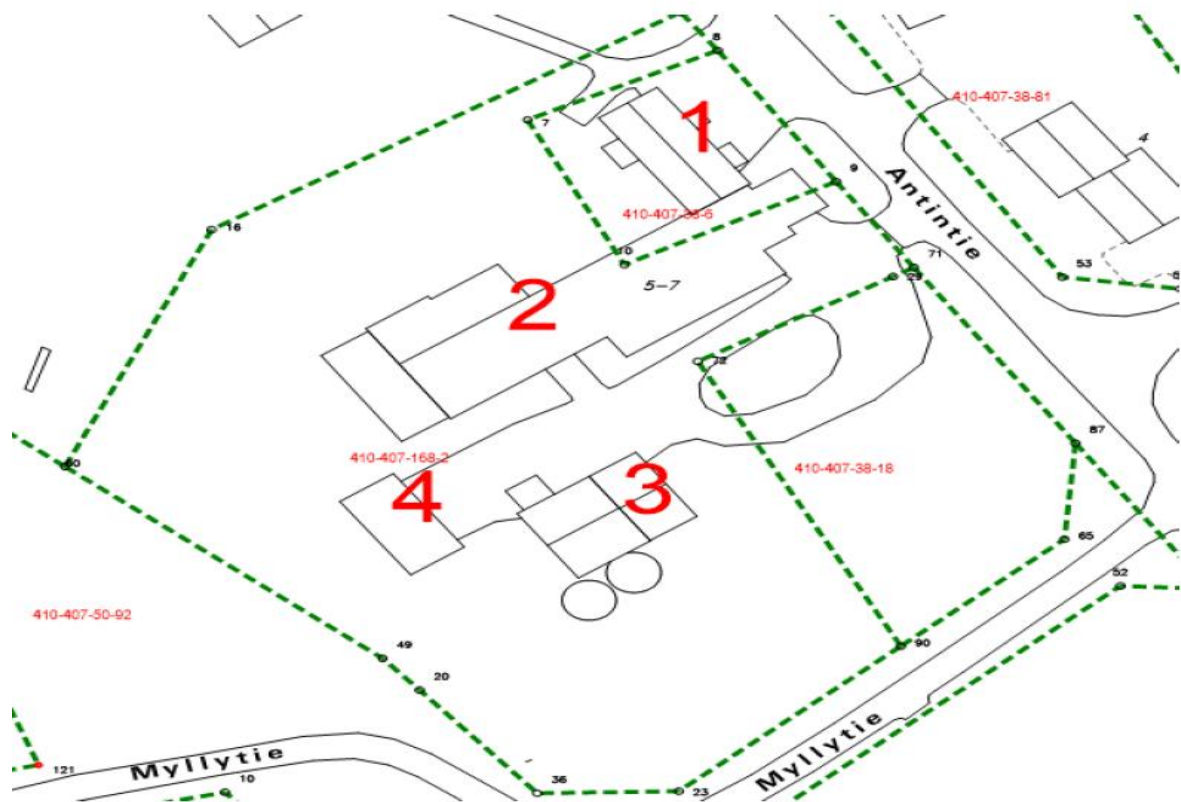


Рисунок 1

Рассматриваемые земельные участки относятся к зоне Т, которая предназначена для производственных и складских строений. Однако, согласно предоставленной Заказчиком информации, было получено разрешение на перевод расположенного на участке 410-407-38-6 офисного и торгового строения в жилое.

На земельном участке с кадастровым номером 410-407-38-18 площадью 2 170 кв. м какие-либо постройки отсутствуют.

5.4. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Центральной Финляндии, община Лаукаа, дер. Лиевестуоре.

Финляндия – небольшая по площади страна, расположенная на севере Европы. Численность населения Финляндии составляет 5 560 000 человек. По суше Финляндия граничит со Швецией, Норвегией и Россией, а также имеет морскую границу с Эстонией. Берега самой малонаселенной страны Евросоюза омываются Финским и Ботническим заливами, а также холодными водами Балтийского моря.

С 1 января 2011 года в административном отношении Финляндия делится на:

- 1) 19 областей (или регионов);
- 2) области включают в себя 72 района;
- 3) районы включают в себя 342 общины (муниципалитетов);

Центральная Финляндия или Кески-Суоми — область в Финляндии. Граничит с областями Пяйт-Хяме (на юге), Пирканмаа (на юго-западе), Южная Остроботния (на западе), Центральная Остроботния (на северо-западе), Северная Остроботния (на севере),

Северное и Южное Саво (на востоке). Площадь области — 16 703 кв. км, население — 275 161 чел. (2012). Центральная Финляндия делится на 23 общины (муниципалитета).

Лаукаа — община в провинции Центральная Финляндия, Финляндия. Общая площадь территории — 825,62 кв. км, из которых 177,09 кв. км — вода. На 31 января 2011 года в общине Лаукаа проживают 18 139 человек.

Лиевстуоре – второй по численности населенный пункт Лаукаа. Численность его населения по состоянию на 2018 год составляет около 2 500 чел. В Лиевстуоре есть школа, детский сад, молодежный центр, медицинский центр и аптека, церковь, паб, ресторан и продуктовый магазин.

Расстояние до ближайшего крупного города Финляндии – г. Ювяскуля составляет по автомобильным дорогам около 27 км.

Ювяскуля - город и муниципалитет в Центральной Финляндии, административный центр Кески-Суоми. Население – 128,2 тыс. жителей. Город расположен в 147 км к северо-востоку от Тампере и 270 км северу от Хельсинки, вблизи озер Пяйянне и Кейтеле.

Местоположение объекта оценки приведено на рисунке ниже.

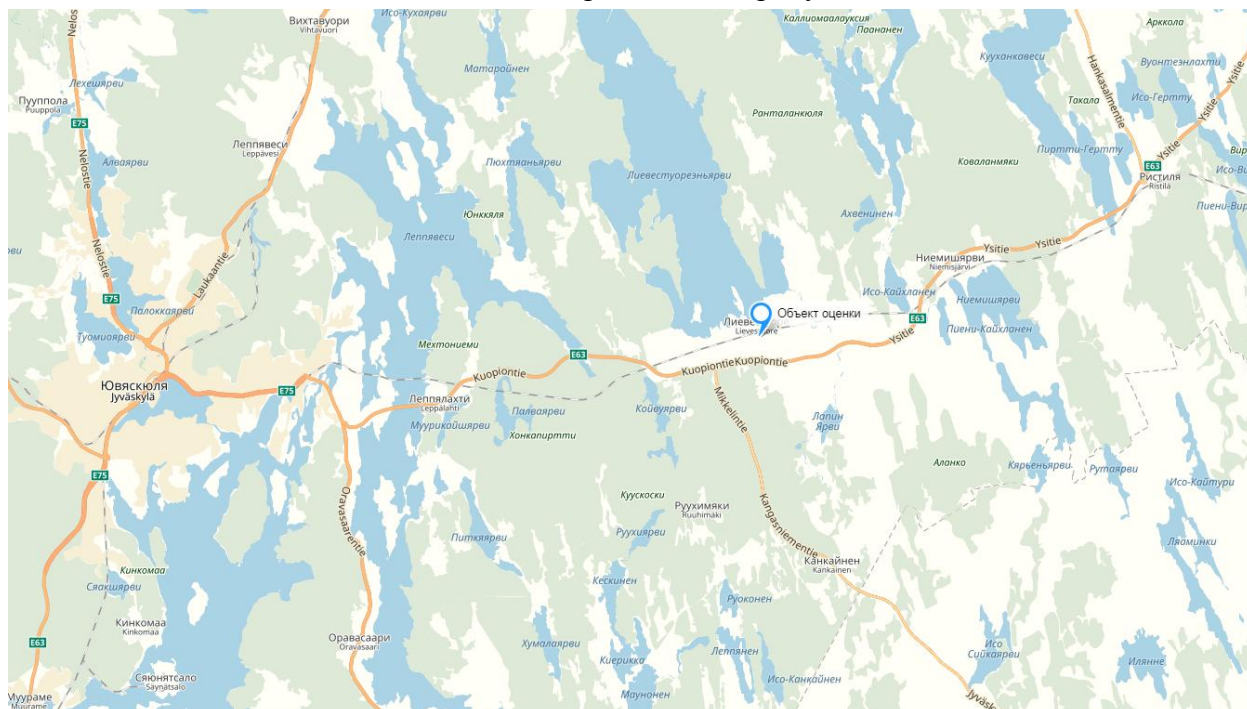


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на удалении 1,2 км от береговой линии озера из системы озер Пяйянне, второго по величине озера в Финляндии (после Сайма).

Ближайшее окружение представлено жилой и коммерческой застройкой.

6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки⁴

Состояние экономики

Финляндия занимает 13-е место в рейтинге Всемирного банка Doing Business по легкости ведения бизнеса. В 2010 году заняла первое место в рейтинге "Лучшие страны мира" журнала Newsweek, с 2011 по 2014 гг. занимала первое место в рейтинге самых стабильных стран мира американского фонда "Fund for Peace". Индекс человеческого развития – 0,892 (очень высокий). В ежегодном рейтинге конкурентоспособности Всемирного экономического форума Финляндия занимала 3-е место в мире в 2013 году и 4-е место в 2014-м.

В 2013 году в отчете органа Совета Европы по борьбе с коррупцией "GRECO" и в исследованиях компании Ernst & Young уровень коррупции в Финляндии назван одним из самых низких в Европейском Союзе. В 2012-2014 годах рейтинговые агентства Standard & Poor's, Moody's и Fitch Ratings присваивали Финляндии высший рейтинг по долгосрочным кредитам (AAA). Лишь в конце 2014 года агентство S&P понизило рейтинг страны.

ВВП (данные 2010 года) по паритету покупательной способности - \$34 585 на душу населения (54-е место в мире), по номинальному значению - \$44 488 (22-е место). Доля Финляндии в мировом производстве – около 0,4 %, в мировой торговле – около 0,8 %.

По состоянию на 2018 год, экономика Финляндии отличается растущей инвестиционной привлекательностью, темпы экономического роста снижаются, но остаются стабильными в среднесрочной и долгосрочной перспективе, опережающими инфляцию, которая в среднем составляет 2%.

Обременяющие факторы: быстро стареющее население, ранний выход на пенсию, периферийное расположение в Европе. Последнее является преимуществом, если рассматривать Финляндию как "ворота" российской и прибалтийской экономики.

Жилая недвижимость

В течение первых шести месяцев 2018 года количество сделок купли-продажи жилья на вторичном рынке в Финляндии сократилось на 3% в сравнении с аналогичным периодом минувшего года. Июньское падение составило 8% в сравнении с июнем 2017 года.

В июне 2018 года среди крупнейших городов страны наибольшее годовое (в сравнении с июнем 2017 года) падение объемов продажи зафиксировано в городе Вааса – на уровне 27%. В Вантаа – этот показатель снизился на 20%, в Турку – на 19%. В городах Хельсинки и Коуволла падение составило 18%. Падение объемов продаж также зафиксировано в муниципалитетах Йюэнсуу (на 6%) и в Пори (на 1%).

Рост количества сделок купли-продажи жилья на финском вторичном рынке наблюдался в пяти крупных городах страны. Единственный всплеск зафиксирован в Лаппенранта – на 38%. Умеренный рост зафиксирован в городах Лахти и Куопио (по 6%), в Эспоо (3%) и в Тампере (2%).

Цена жилья на вторичном рынке за отчетный период увеличилась на 4% по сравнению с январем-июнем 2017 года. Наибольший рост зафиксирован в Хельсинки (на 9%). Далее следуют города Турку (на 7%), Вантаа и Йюэнсуу (по 5% роста), Тампере и Лахти

⁴ <http://internationalinvestment.biz/real-estate/216-finlyandiya-kratkij-obzor-nedvizhimost-turizm-ceny-nalogi-immigraciya.html>; https://www.homesoverseas.ru/news/Finskij_rynok_nedvizhimosti_terjaet_svoi_pozicii; <http://addhome.ru/finland/50094-2010-04-20-23-54-02.html>; <https://news.ners.ru/obzor-rynka-nedvizhimosti-finlyandii.html>; <https://www.homesoverseas.ru/articles/5298>; https://traniio.ru/traniopedia/tips/is_the_realty_price_negotiable/

(по 4%), Эспоо, Лаппеэнранта и Пори (по 1% роста). Снижение цен зафиксировано в муниципалитетах Коувола (на 16%) и Вааса (на 1%).

В 2017 году цены на отдельные (частные) дома в Финляндии снизились примерно на 1% без учета столичного региона. Уменьшилось также количество сделок купли-продажи таких домов.

Но при этом их общее количество в Финляндии выросло примерно на 2,8% за год за счет строительства и ввода в эксплуатацию. Кроме того, в Большом Хельсинки (столичной агломерации) цены на частные дома увеличились примерно на 4% к концу 2017 года.

Основная часть хельсинкских домов расположена не в границах столицы, а в пригородах, так называемом Большом Хельсинки, поэтому общая статистика столичного региона (средняя цена €3436 за 1 м²) включает в себя как основную массу небольших бюджетных домов в предместье, так и дорогие виллы в городе.

Как отмечают эксперты, в Хельсинки инвесторов привлекает покупка частных домов с целью их переоборудования в торговые объекты. Эта практика очень распространена в столице, из-за чего частные дома становятся коммерческой недвижимостью, вызывая при этом искажение ценовой картины в своем сегменте.

По той же причине высокие темпы роста цен на жилье в целом в столичном регионе Хельсинки недостаточны для того, чтобы придать положительный импульс отдельно рынку частных домов в масштабах всей страны, как это может быть с другими типами жилья.

Без учета столичного региона средняя стоимость частных домов в стране составила €1661 (\$2043) за 1 кв. м. Учитывая, что небольшой рост цен на частные дома был зафиксирован еще в некоторых городах, кроме столицы, можно констатировать снижение цен на дома в финской глубинке еще более существенное, чем среднестатистический 1%.

Ожидается, что в будущем количество частных домов будет расти медленнее, а затем и вовсе стабилизируется. С одной стороны старение населения Финляндии пока еще сохраняет высокий уровень частного домовладения в провинции, с другой - миграция молодого населения в города способствует отмиранию этого сегмента в будущем.

В малонаселенных перифериях Финляндии экономические показатели практически не растут. Интенсивность урбанизации превосходит все ожидания, в то время как в провинции население сокращается, жизнеспособность регионов падает, рынок труда сокращается, стоимость жилья снижается, и найти покупателя или арендатора становится все труднее.

Урбанизация в настоящее время является одной из основных глобальных тенденций и сопровождается такими структурными изменениями как рост спроса на малый жилищный фонд в городах, увеличение инвестиций в его строительство.

Под влиянием глобализации рушатся вековые традиции зажиточных семей селиться в пригородных отдельных домах. В Финляндии домашние хозяйства также все чаще делают выбор в пользу менее просторных квартир в центральных городских районах, отказываясь от больших домов в предместьях.

Оценщиком была сформирована выборка предложений о продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми зданиями, в районах, расположенных на значительном удалении от г. Хельсинки:

Таблица 10

№ п/п	Местоположение	Район	Тип объекта	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена, евро	Цена, евро/кв. м	Источник информации
1	28 км от г. Лаппеенранта	Южная Карелия	доходный жилой дом	480	3 000	200 000	417	http://dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-dokhodnyy-zhiloy-dom.-15,5-godovykh
2	Липери, 31 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	доходный жилой дом	1 382	12 000	385 000	279	http://dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloy-dom-s-20-kvartirami
3	49 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	доходный жилой дом	1 120	11 113	225 300	201	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-16-kvartirami
4	69 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	доходный жилой дом	550	6 771	134 200	244	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-11-kvartirami
5	72 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	доходный жилой дом	1 549,5	6 540	635 000	410	http://dom-finland.ru/catalog/product/ilomantsi-2-dohodnye-zhilye-doma-s-28-kvartirami
6	г. Суоненйоки, 53 км до г. Куопио	Северное Саво	доходный жилой дом	680	1 027	275 000	404	http://dom-finland.ru/catalog/product/107651221
7	г. Тайвассало, 52 км от г. Турку	Варсинайс-Суоми (Исконная Финляндия)	доходный жилой дом	372	5 080	275 000	739	http://dom-finland.ru/catalog/product/69201221
8	19 км от г. Пиексямки	Южное Саво	доходный жилой дом	880	10 000	87 000	99	http://dom-finland.ru/catalog/product/pieksamaki-dokhodnyy-ryadny-dom-s-9-kvartirami
9	2 км от г. Эхтари	Южная Остроботния	доходный жилой дом	160	2 492	80 000	500	http://dom-finland.ru/catalog/product/ahtari-dokhodnyy-dom-posle-remonta
10	д. Ювскюля, 6,8 км от г. Юваскюля	Центральная Финляндия	доходный жилой дом	331	1 160	145 000	438	https://suomi.su/description.php?id=3855&country_id=1&vid=commerce&sale=1
-	Среднее значение	-	-	-	-	-	373	-
-	Минимальное значение	-	-	-	-	-	99	-
-	Максимальное значение	-	-	-	-	-	739	-

Таблица 11

№ п/п	Местоположение/ регион	Район	Тип объекта	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена, евро	Цена, евро/кв. м	Источник информации
1	г. Юваскюля, д. Рийхивуори	Центральная Финляндия	производственно-складское здание	859	4 274	300 000	349	https://www.homesoverseas.ru/objects/1172887
2	г. Сейняйоки	Южная Остроботния	производственно-складское здание	320	2 700	84 000	263	https://www.homesoverseas.ru/objects/1157712
3	г. Оулу	Северная Остроботния	производственно-складское здание	550	4 144	152 000	276	https://www.homesoverseas.ru/objects/1176475
4	г. Вантаа	Нюланд	производственно-складское здание	400	10 000	100 000	250	https://www.homesoverseas.ru/objects/1215019
5	19 км до г. Лаппеенранта	Южная Карелия	производственно-складское здание	381	5 725	99 000	260	http://dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-prombaza-pod-vedeniye-biznesa
6	24 км до г. Коуволла	Кюменлааксо	производственно-складское здание	790	10 300	348 500	441	http://dom-finland.ru/catalog/product/kouvola-prombaza-na-trasse-6

7	3,5 км до г. Йоенсуу	Северная Карелия	производственно-складское здание	475	1 200	115 000	242	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-nedvizhimost
8	3,5 км до г. Йоенсуу	Северная Карелия	производственно-складское здание	1 408	4 069	270 000	192	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-dohodnaya-nedvizhimost-v-promzone
-	Среднее значение	-	-	-	-	-	284	-
-	Минимальное значение	-	-	-	-	-	192	-
-	Максимальное значение	-	-	-	-	-	441	-

Земельные участки

В законодательстве Финляндии понятие "недвижимость" означает такую самостоятельную единицу земельной собственности, которая должна быть зарегистрирована в Кадастре недвижимости как самостоятельный объект недвижимости. Недвижимость включает входящий в нее участок земли и, в том числе, доли в общих территориях и все обременения, как, например, право пользования дорогами. На практике недвижимость означает земельный или водный участок, но один объект недвижимости может включать и то, и другое. Земельный участок может быть лесным участком, участком сельскохозяйственного назначения либо участком под застройку. Кроме того, недвижимость может состоять из нескольких отдельных участков. Каждому объекту недвижимости присваивается идентификационный кадастровый код, который состоит из номера муниципалитета и трех последующих цифр, например, 091-472-12 или 342-407-2-59. Объект недвижимости обычно включает также и имеющиеся на участке строения, деревья и кусты, а также прочие предметы и оборудование, которые неразрывно связаны с ним⁵.

Продажа земельных участков в Финляндии производится муниципалитетами или частными лицами. Муниципалитеты занимаются продажей участков с целью развития отдельных регионов, привлечения туда жителей. В случае продажи участка муниципалитетом цена на участок может быть более привлекательной, до 10 000 евро, однако, такие продажи могут сопровождаться жестким ограничением на тип постройки на участке - это должен быть дом для постоянного проживания, а не летняя дача. В случае если покупатель построил на земельном участке дачу и не проживает постоянно, муниципалитет может расторгнуть уже совершенную сделку по продаже участка. Другим ограничением сопровождающим продажу земельного участка может быть жесткий срок на постройку дома - покупатель обязан, например, завершить постройку дома на участке за два года и не более. При покупке земельного участка у частного лица такие ограничения отсутствуют.

Стоимость земельного участка в Финляндии, продаваемого муниципалитетом, может начинаться от 5 000 евро в удаленном районе.

В отличие от России, в Финляндии владелец участка может официально иметь в собственности берег моря, озера или реки. Участки, не находящиеся на берегу озер, стоят значительно меньше. Например, в Пункахарью самая низкая цена на участок площадью 2 000 кв. м составляет 15 000 евро. Такой же участок на берегу озера будет стоить от 110 000 евро. Покупка участка в Финляндии с берегом моря обойдется примерно в 150 000 – 200 000 евро.

Рынок недвижимости Финляндии пользуется высоким спросом, как среди местных покупателей, так и иностранных граждан, и остается одним из самых стабильных в Европе, а цены на недвижимость – одними из самых высоких.

В последние 2–3 года торг уместен почти во всех странах, за исключением некоторых рынков Западной и Центральной Европы, в частности, Германии. На рынке недвижимости Финляндии также принято разделять цену предложения и цену продажи. Как правило, торг уместен в большинстве случаев.

Анализ размера скидок на уторговывание в некоторых странах Европы показал следующие значения:

⁵ <https://www.findacha.ru/nedvizhimost-v-finlyandii/>

Таблица 12

Страна	Скидка на торг	min	max	Среднее значение
Кипр	до 20%	-	20	20
Франция	5-10%	5	10	7,5
Лазурный берег Франции	10-20%	10	20	15
Черногория	15-20%	15	20	17,5
Испания	10-15%	10	15	12,5
Итого		5	20	14,5

Анализ затрат на подведение электроснабжения к участку в Финляндии показал следующие ценовые значения:

Таблица 13

Наименование	Цена, евро	Источник информации
Подведение электроснабжения к участку	4 780	http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D0%B4%D0%B2%D0%B0-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-ahvenjarvi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC-juva
	4 580	http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-saerkijaervi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC-juva
	5 120	http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finlandii/beregovie-uchastki/ozero_612.html
Среднее значение	4 827	

После покупки участка необходимо получить разрешение на строительство. Как правило, время, необходимое для получения разрешения, занимает 1-2 месяца. Размер оплаты разрешения на строительство устанавливается соответствующим муниципалитетом. Анализ цен разрешения на строительство показал следующие значения:

Таблица 14

Наименование	Цена, евро	Источник информации
Разрешение на строительство	500-1000	http://sekocons.fi/ru/info-construction.php
	800-1500	http://maindoor.ru/articles/finljandija-chto-nam-stoit-dom-postroit/
Среднее значение	950	

Для определения диапазона цен предложений земельных участков Оценщиком сформирована выборка предложений земельных участков, сопоставимых по местоположению с объектом оценки. Данные представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 15

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, евро	Цена, евро/ кв. м	Источник информации
1	Финляндия, Пиексямяки	2 420	18 000	7,44	https://prian.ru/price/1308619.html
2	Финляндия, 18 км от Микелли	1 000	39 000	39,00	https://www.homesoverseas.ru/objects/554568
3	Финляндия, Ханкасалми в 56 км от г. Ювяскюля	16 413	150 000	9,14	http://dom-finland.ru/catalog/product/hankasalmi-6-sosednih-uchastka-na-kurorte-hyakyarintee
4	Финляндия, Ээнекоски	5 850	25 000	4,27	http://dom-finland.ru/catalog/product/790735201
5	Финляндия, 21 км от г. Юва, 23 км от г. Суликава	8 300	33 780	4,07	http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D0%B4%D0%B2%D0%B0-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-ahvenjarvi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC-juva
6	Финляндия, 13 км от г. Юва	23 400	42 580	1,82	http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-saerkijaervi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC-juva

7	Финляндия, 13 км от г. Юва	4 000	41 600	10,40	http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finlandii/beregovie-uchastki/ozero_612.html
8	Финляндия, Пиексямяки	8 400	36 900	4,39	http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finlandii/beregovie-uchastki/ozero_246.html
9	Финляндия, Пиексямяки	6 800	12 000	1,76	http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finlandii/beregovie-uchastki/ozero_174.html
	Среднее значение	8 509	44 318	9	

Выводы:

- По состоянию на 2018 год, экономика Финляндии отличается растущей инвестиционной привлекательностью, темпы экономического роста снижаются, но остаются стабильными в среднесрочной и долгосрочной перспективе, опережающими инфляцию, которая в среднем составляет 2%.
- Рынок недвижимости Финляндии является одним из самых стабильных в Европе и пользуется высоким спросом.
- Цена жилья на вторичном рынке за отчетный период увеличилась на 4% по сравнению с январем-июнем 2017 года. Наибольший рост зафиксирован в Хельсинки (на 9%). Далее следуют города Турку (на 7%), Вантаа и Йоэнсуу (по 5% роста), Тампере и Лахти (по 4%), Эспоо, Лаппеэнранта и Пори (по 1% роста). Снижение цен зафиксировано в муниципалитетах Коуволла (на 16%) и Вааса (на 1%).
- В 2017 году цены на отдельные (частные) дома в Финляндии снизились примерно на 1% без учета столичного региона. Уменьшилось также количество сделок купли-продажи таких домов. Без учета столичного региона средняя стоимость частных домов в стране составила €1661 (\$2043) за 1 кв. м. Учитывая, что небольшой рост цен на частные дома был зафиксирован еще в некоторых городах, кроме столицы, можно констатировать снижение цен на дома в финской глубинке еще более существенное, чем среднестатистический 1%.
- Ожидается, что в будущем количество частных домов будет расти медленнее, а затем и вовсе стабилизируется. С одной стороны старение населения Финляндии пока еще сохраняет высокий уровень частного домовладения в провинции, с другой - миграция молодого населения в города способствует отмиранию этого сегмента в будущем.
- Средняя цена доходных жилых домов, сопоставимых с оцениваемым, составляет 373 евро/кв. м, а диапазон цен – от 99 евро/кв. м до 739 евро/кв. м.
- Средняя цена производственно-складской недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, составляет 284 евро/кв. м, а диапазон цен – от 192 евро/кв. м до 441 евро/кв. м.
- Средняя цена предложений земельных участков составляет 9 евро/кв. м, а диапазон цен – от 2 евро/кв. м до 39 евро/кв. м.
- Основным фактором формирования цены земельных участков является расположение относительно береговой линии.
- Среднее значение скидки на уторговывание в странах Европы составляет 14,5%, интервал от 5 до 20%.
- Затраты на подведение электроснабжения к участку составляют в среднем в 4 827 евро.
- Время, необходимое для получения разрешения на строительство, занимает 1-2 месяца, среднее значение затрат на разрешение составляет 950 евро.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Одним из важнейших принципов оценки является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Согласно п.п.12-15 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок стоимости недвижимости и позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип НЭИ также упомянут в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р), согласно которым:

Стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование, преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок, ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости, текущее использование земельного участка.

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым проводится анализ НЭИ: физическая возможность, экономическая оправданность, соответствие требованиям законодательству, финансовая осуществимость.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объект оценки включает в себя объекты капитального строительства (без учета стоимости земельных участков, на которых они расположены), расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 410-407-38-18, 410-407-38-6, 410-407-168-2, которые фактически образуют единое землевладение (территорию) общей площадью 13 065 кв. м. Оцениваемые здания имеют жилое (доходный жилой дом) и производственно-складское назначение (здание мельницы, ангар).

Рассматриваемые земельные участки относятся к зоне Т, которая предназначена для производственных и складских строений. Однако, согласно предоставленной Заказ-

чиком информации, было получено разрешение на перевод расположенного на участке 410-407-38-6 офисного и торгового строения в жилое.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве зданий жилого (доходный жилой дом) и производственно-складского назначения (здание мельницы, ангар).

8. Описание процесса оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО № 1 п. 23):

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Для оценки стоимости имущества в соответствии с ФСО № 1, используются три подхода:

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта 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.

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.

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.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что цена приобретения объекта не превышает сумму затрат на приобретение участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 18-19 ФСО № 1: *"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"*.

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

1. 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;
2. 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;
3. 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 данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемых сегментах рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется путем сравнения цен продажи аналогичных объектов. В процессе сравнения цена аналогов корректируется в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки.

Согласно п. 14 ФСО № 1: *"Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость"*.

Согласно п. 12 ФСО № 1, *"Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами"*. Также согласно п. 13 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"*.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли–продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщики ориентировались на цены предложений с применением необходимых корректировок.

Согласно п. 22 ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- *"сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;*
- *в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;*
- *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"*.

Для расчета стоимости объектов оценки был применен метод корректировок, исходя из состава имеющейся информации.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Таким образом, в ходе применения сравнительного подхода были проанализированы предложения объектов недвижимости, сопоставимых по назначению и местоположению с объектом оценки (на удалении от г. Хельсинки). В следующих таблицах приве-

дена характеристика выявленных объектов сравнения в сопоставлении с объектом оценки.

Таблица 16. Доходный жилой дом

Объект оценки № 1	Элементы сравнения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
-	Тип сделки	продажа	продажа	продажа
собственность	Вид права на ЗУ	собственность	собственность	собственность
Центральная Финляндия	Район	Центральная Финляндия	Южная Остроботния	Северная Карелия
Лаукаа, д. Лиевстуоре	Местоположение	д. Юскя	рядом с г. Эхтяри	л. Липери
доходный жилой дом	Тип объекта	доходный жилой дом	доходный жилой дом	доходный жилой дом
300	Площадь, кв. м	331	160	1 382
1 000	Площадь ЗУ, кв. м	1 160	2 492	12 000
30,0%	Плотность застройки	28,5%	6,4%	11,5%
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее
недалеко от берега озера из системы озер Пяйянне	Удаленность береговой линии	недалеко от берега озера	недалеко от берега озера	недалеко от берега озера
-	Цена, евро	145 000	80 000	385 000
-	Цена, евро/ кв. м	438,1	500,0	278,6
-	Источник информации	https://suomi.su/descripti on.php?id=3855&country_id=1&vid=commerce &sale=1	http://dom-finland.ru/catalog/product/ ahtari-dokhodnyy-dom- posle-remonta	http://dom-finland.ru/catalog/product/ liperi-dohodnyy-zhiloy-dom-s-20-kvartirami

Примечание: 1) В случае, если в публикации не указаны передаваемые права на земельный участок, Оценщик исходил из допущения о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности

2) В случае, если в публикации не указано расстояние до береговой линии, Оценщик исходил из допущения о том, что объект находится на незначительном удалении от нее, ввиду расположения городов возле озер

Таблица 17. Здание ангара, мельницы

Объект оценки № 2, 3	Элементы сравнения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
-	Тип сделки	продажа	продажа	продажа
собственность	Вид права на ЗУ	собственность	собственность	собственность
Центральная Финляндия	Район	Центральная Финляндия	Северная Остроботния	Северная Карелия
Лаукаа, д. Лиевстуоре	Местоположение	д. Рийхивуори	г. Оулу	рядом с г. Йоенсуу
производственно-складское здание	Тип объекта	производственно-складское здание	производственно-складское здание	производственно-складское здание
1 700	Площадь, кв. м	859	550	475
9 895	Площадь ЗУ, кв. м	4 274	4 144	1 200
17,2%	Плотность застройки	20,1%	13,3%	39,6%
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	требуется ремонт
-	Цена, евро	300 000	152 000	115 000
-	Цена, евро/ кв. м	349,2	276,4	242,1
-	Источник информации	https://www.homesoverse as.ru/objects/1172887	https://www.homesoverse as.ru/objects/1176475	http://dom-finland.ru/catalog/product/ joensuu-skladskaya-kommercheskaya- nedvizhimost

Примечание: В случае, если в публикации не указаны передаваемые права на земельный участок, Оценщик исходил из допущения о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен ниже:

Таблица 18. Доходный жилой дом

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения	евро/кв. м	438,1	500,0	278,6
Поправка на цену предложения	%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	евро	-63,5	-72,5	-40,4
Скорректированная цена	евро/кв. м	374,5	427,5	238,2
Поправка на местоположение	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	374,5	427,5	238,2
Поправка на площадь	%	2,2%	-12,9%	39,9%
	евро	8,2	-55,2	95,1
Скорректированная цена	евро/кв. м	382,7	372,3	333,3
Поправка на назначение	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	382,7	372,3	333,3

Поправка на близость береговой линии	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	382,7	372,3	333,3
Поправка на состояние	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	382,7	372,3	333,3
Поправка на передаваемые имущественные права на ЗУ	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	382,7	372,3	333,3
Поправка на плотность застройки	%	-0,3%	-24,8%	-12,1%
	евро	-1,3	-92,5	-40,4
Скорректированная цена	евро/кв. м	381,4	279,8	292,9
Вес аналогов	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная стоимость	евро./кв. м	127,1	93,3	97,6
Площадь объекта оценки № 1	кв. м	300		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	евро	95 418		
Обменный курс	руб./евро	74,9022		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	7 147 019		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.	566 000		
Рыночная стоимость объекта оценки № 1 - ОКС (округленно)	руб.	6 581 000		

Таблица 19. Здание ангара, мельницы

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения	евро/кв. м	349,2	276,4	242,1
Поправка на цену предложения	%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
	евро	-50,6	-40,1	-35,1
Скорректированная цена	евро/кв. м	298,6	236,3	207,0
Поправка на местоположение	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	298,6	236,3	207,0
Поправка на площадь	%	-7,3%	-11,8%	-13,2%
	евро	-21,8	-27,8	-27,3
Скорректированная цена	евро/кв. м	276,8	208,5	179,7
Поправка на назначение	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	276,8	208,5	179,7
Поправка на состояние	%	0,0%	0,0%	22,0%
	евро	0,0	0,0	39,4
Скорректированная цена	евро/кв. м	276,8	208,5	219,1
Поправка на передаваемые имущественные права на ЗУ	%	0,0%	0,0%	0,0%
	евро	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	евро/кв. м	276,8	208,5	219,1
Поправка на плотность застройки	%	2,3%	-6,2%	11,4%
	евро	6,4	-12,9	24,9
Скорректированная цена	евро/кв. м	283,2	195,5	244,0
Вес аналогов	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная стоимость	евро./кв. м	94,4	65,2	81,3
Площадь объекта оценки № 2, 3	кв. м	1 700		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	евро	409 546		
Обменный курс	руб./евро	74,9022		
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	30 675 915		
Рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.	5 598 000		
Рыночная стоимость объекта оценки № 2, 3 - ОКС (округленно), в том числе:	руб.	25 078 000		
Рыночная стоимость объекта оценки № 2 площадью 1200 кв. м (округленно)	руб.	17 702 000		
Рыночная стоимость объекта оценки № 3 площадью 500 кв. м (округленно)	руб.	7 376 000		

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. Согласно анализу рынка (раздел 6 настоящего Отчета), рынок недвижимости Финляндии является одним из самых стабильных в Европе, однако, в соответствии с проведенным Оценщиком анализом рынка (см. Раздел 6), отмечается снижение спроса на загородную недвижимость, расположенную на удалении от г. Хельсинки и других крупнейших агломераций. Таким образом, показатель скидки на

уторговывание был определен в размере среднего значения интервала скидок на уторговывание в странах Европы (-14,5%).

Поправка на местоположение не вводилась ввиду сопоставимого расположения объектов (на значительном удалении от г. Хельсинки).

Поправка на площадь. Оценщиком не было выявлено аналитической информации о зависимости удельных цен объектов недвижимости от площади в Финляндии. Для расчета поправки использовались результаты исследований, описывающие зависимость цен квартир и производственно складской недвижимости от площади на рынке недвижимости России. Оценщик исходил из допущения о сопоставимости относительных показателей (коэффициентов) на рынке недвижимости России и Финляндии.

$$y = 2,42x^{-0,22} \text{ (квартиры)}^6;$$

$$y = 1,6793x^{-0,111} \text{ (производственно-складская недвижимость)}^7$$

Корректировка на масштаб для объектов-аналогов приведена в таблицах ниже:

Таблица 20. Доходный жилой дом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	300	331	160	1 382
Стоимостной коэффициент	0,6900	0,6752	0,7923	0,4931
Корректировка, %	-	2,2%	-12,9%	39,9%

Таблица 21. Здание ангара, мельницы

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	1 700	859	550	475
Стоимостной коэффициент	0,7354	0,7933	0,8336	0,8473
Корректировка, %	-	-7,3%	-11,8%	-13,2%

Поправка на близость к береговой линии, назначение не вводилась поскольку сравниваемые объекты сопоставимы по данному признаку.

Поправка на состояние вводилась для объекта оценки № 2, 3 на основе аналитических данных, относящихся к рынку производственно-складской недвижимости России, в связи с отсутствием соответствующих аналитических данных на рынке недвижимости Финляндии⁸. Оценщик исходил из допущения о сопоставимости относительных показателей (коэффициентов) на рынке недвижимости России и Финляндии.

Таблица 22

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83

Расчет поправки приведен в таблице ниже:

⁶ Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры (стр. 198)

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (с. 159)

⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (с. 217)

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	требуется ремонт
Стоимостной коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	0,8200
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	22,0%

Поправка на передаваемые имущественные права на ЗУ не вводилась, поскольку земельные участки находятся в собственности.

Поправка на плотность застройки, относящегося к объекту недвижимости, отражает вклад избыточного или недостаточного земельного участка объектов сравнения по сравнению с объектом оценки.

Для этих целей был проанализирован показатель плотности застройки, отражающий соотношение площади объекта недвижимости и площади земельного участка, на котором он расположен. Далее на основании этого показателя был определен избыток/недостаток площади земельного участка у объектов-аналогов в расчете на 1 кв. м объекта недвижимости. Величина поправки была определена в размере рыночной стоимости избыточной/недостаточной площади земельного участка (в расчете на 1 кв. м объекта недвижимости), исходя из стоимости земельного участка – 8,49 евро/кв. м, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

Расчет поправки представлен в таблице ниже:

Таблица 25. Доходный жилой дом

Объект оценки	Показатель	№ 1	№ 2	№ 3
0,3000	Плотность застройки	0,2853	0,0642	0,1152
3,333	Площадь земельного участка на 1 кв. м недвижимости	3,505	15,575	8,683
-	$\left(\frac{1}{\text{Пзз}} - \frac{1}{\text{Пз}} \right)$	-0,171	-12,242	-5,350
-	Средневзвешенная стоимость, евро/кв. м	8,49	8,49	8,49
-	Поправка на плотность застройки, евро	-1,5	-103,9	-45,4

Примечание: Удельная рыночная стоимость ЗУ определена ниже

Таблица 25. Здание ангара, мельницы

Объект оценки	Показатель	№ 1	№ 2	№ 3
0,1718	Плотность застройки	0,2010	0,1327	0,3958
5,821	Площадь земельного участка на 1 кв. м недвижимости	4,976	7,535	2,526
-	$\left(\frac{1}{\text{Пзз}} - \frac{1}{\text{Пз}} \right)$	0,845	-1,714	3,294
-	Средневзвешенная стоимость, евро/кв. м	8,49	8,49	8,49
-	Поправка на плотность застройки, евро	7,2	-14,5	28,0

Примечание: Удельная рыночная стоимость ЗУ определена ниже

Далее каждой скорректированной цене аналога присваиваются равные веса.

Земельный участок

Ниже в таблице приведены характеристики выявленных объектов-аналогов и их сопоставление с характеристиками объекта оценки.

Таблица 24

Объект оценки	Элементы сравнения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
-	Тип сделки	продажа	продажа	продажа
собственность	Вид права	собственность	собственность	собственность
Центральная Финляндия	Район	Южное Саво	Центральная Финляндия	Южное Саво
Лаукаа, д. Лиеве-	Местоположение	г. Пиексямяки	г. Ханкасалми	рядом с г. Юва

стооре				
13 065	Площадь, кв. м	2 420	16 413	4 000
недалеко от берега озера из системы озер Пяйянне	Удаленность береговой линии	недалеко от берега озера	недалеко от берега озера	недалеко от берега озера
электроснабжение	Наличие коммуникаций	нет	возможно подключение к электричеству за дополнительную плату	электроснабжение (5120 евро включила в стоимость)
имеется	Разрешение на строительство	имеется	имеется	имеется
-	Цена, евро	18 000	150 000	40 120*
-	Цена, евро/ кв. м	7,44	9,14	10,03
-	Источник информации	https://prian.ru/price/1308619.html	http://dom-finland.ru/catalog/product/hankasalmi-6-sosednih-uchastka-na-kurorte-hyakyarinteet	http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finljandii/beregovie-uchastki/ozero_612.html

*В публикации объекта-аналога № 3 указана цена предложения 35 000 евро, дополнительно оплачивается подведение электроснабжения к участку – 5 120 евро. Цена предложения 41 600 евро указана с учетом подведения электроснабжения к участку.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 25

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения	евро/кв. м	7,44	9,14	10,03
Поправка на цену предложения	%	-14,50%	-14,50%	-14,50%
	евро	-1,08	-1,33	-1,45
Скорректированная цена	евро/кв. м	6,36	7,81	8,58
Поправка на местоположение	%	0,00%	0,00%	0,00%
	евро	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	евро/кв. м	6,36	7,81	8,58
Поправка на площадь	%	-20,89%	3,22%	-15,17%
	евро	-1,33	0,25	-1,30
Скорректированная цена	евро/кв. м	5,03	8,07	7,27
Поправка на назначение	%	0,00%	0,00%	0,00%
	евро	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	евро/кв. м	5,03	8,07	7,27
Поправка на близость береговой линии	%	0,00%	0,00%	0,00%
	евро	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	евро/кв. м	5,03	8,07	7,27
Поправка на наличие коммуникаций	%	39,65%	3,65%	0,00%
	евро	1,99	0,29	0,00
Скорректированная цена	евро/кв. м	7,03	8,36	7,27
Поправка на разрешение на строительство	%	0,00%	0,00%	0,00%
	евро	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	евро/кв. м	7,03	8,36	7,27
Вес аналогов	-	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная стоимость	евро./кв. м	2,34	2,79	2,42
		7,55		
Обменный курс	руб./евро	74,9022		
Площадь земельного участка под доходным жилым домом	кв. м	1 000		
Рыночная стоимость земельного участка под доходным домом	евро	7 553		
Рыночная стоимость земельного участка под доходным домом (округленно)	руб.	566 000		
Площадь земельного участка под зданием мельницы, ангара	кв. м	9 895		
Рыночная стоимость земельного участка под зданием мельницы, ангара	евро	74 739		
Рыночная стоимость земельного участка под зданием мельницы, ангара (округленно)	руб.	5 598 000		

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. Согласно анализу рынка (раздел 6 настоящего Отчета), рынок недвижимости Финляндии является одним из самых стабильных в Европе, однако, в соответствии с проведенным Оценщиком анализом рынка (см. Раздел 6), отмечается снижение спроса на загородную недвижимость, расположенную на удалении от г. Хельсинки и других крупнейших агломераций. Таким образом, показатель скидки на уторговывание был определен в размере среднего значения интервала скидок на уторговывание в странах Европы (-14,5%).

Поправка на местоположение не вводилась, поскольку местоположение объекта оценки и объектов аналогов является сопоставимым.

Поправка на площадь. При рассмотрении ценовой информации рынка земельных участков в Финляндии оценщиком не выявлено ценовой зависимости от площади в пределах незначительных отличий этого показателя⁹. При этом снижение удельной цены имеет место при более существенных изменениях площади¹⁰. В отсутствие достаточной ценовой информации для построения зависимости, зависимость удельной цены земельного участка под ИЖС от площади определена следующей формулой на основе независимых аналитических данных¹¹ о рынке недвижимости в России:

$$y = 2,7674x^{-0,139}$$

Корректировка на масштаб для объектов-аналогов приведена в таблице ниже:

Таблица 26

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Площадь, кв. м	13 065	2 420	16 413	4 000
Стоимостной коэффициент	0,7412	0,9370	0,7181	0,8737
Корректировка, %	-	-20,89%	3,22%	-15,17%

Поправка на вид кадастрового объекта не вводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки имеют единый вид кадастрового объекта – усадьба.

Поправка на близость береговой линии не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги не имеют в собственности береговой линии, расположены на сопоставимом удалении от водоемов.

Поправка на наличие центральных коммуникаций. Согласно анализу рынка (раздел 6 настоящего Отчета) подведение электричества к участку обходится в среднем в 5 320 евро. Таким образом, поправка на наличие коммуникаций составила:

Таблица 27

Объект оценки	Показатель	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
электроснабжение 9 895	Наличие коммуникаций	нет	нет	электроснабжение
	Общая площадь, кв. м	2 420	16 413	4 000
	Поправка, евро/кв. м	2,20	0,32	0

Поправка на разрешение на строительство не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют разрешение на строительство.

Далее для каждой скорректированной цены объектов сравнения присваивались равные веса.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет **31 659 000 руб.**, в том числе:

Таблица 28

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-38-6	300	6 581 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	1 200	17 702 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	500	7 376 000
-	ИТОГО	-	-	-	31 659 000

⁹ http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finlandii/gorodskie-uchastki/gorodskie-uchastki_436.html

¹⁰ http://suomi.su/description.php?id=3605&country_id=1&vid=acre&sale=1

¹¹ "Справочник оценщика недвижимости". Том III. Земельные участки. 2016 (стр. 186)

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15, 16 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

"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".

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют какой-либо из следующих методов: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков, метод 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.

Исходя из описания методов в рамках подхода, следует, что для получения адекватного и достоверного результата по расчетам рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом, необходимо:

- устойчивое состояние внешней экономической среды, рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки;
- развитый рынок соответствующего типа недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта.

Рынок доходной эксплуатации недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, на территории развит в достаточной степени. Оценщиком были рассчитаны средние текущие экономические показатели объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми, на основе публикаций о продаже объектов недвижимости. Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 29. Доходный жилой дом

№ п/п	Адрес	Район	Площадь, кв. м	Текущая заполняемость	Доход от сдачи в аренду при 100% заполняемости, евро/год	Доход от сдачи в аренду при 100% заполняемости, евро/кв. м/год	Цена продажи, евро	Ставка капитализации	Расходы, евро/год	Удельные расходы, евро/кв. м/год	Источник информации
1	2 км от г. Эхъяри	Южная Остроботния	160	100%	9 000	56,3	80 000	8,75%	2 000**	12,2**	http://dom-finland.ru/catalog/product/ahtari-dokhodnyy-dom-posle-remonta
2	Липери, 31 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	1 382	100%	110 500	80,0	385 000	10,19%	71 280	51,6	http://dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloy-dom-s-20-kvartirami
3	28 км от г. Лаппеенранта	Южная Карелия	480	100%	43 000	89,6	200 000	15,50%	12 000	25,0	http://dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-dokhodnyy-zhiloy-dom.-15.5-godovykh
4	49 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	1 120	100%	81 000	72,3	225 300	18,20%	40 000	35,7	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-16-kvartirami
5	69 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	550	90%	48 276	87,8	134 200	17,00%	20 628	37,5	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-11-kvartirami
6	72 км от г. Йюэнсуу	Северная Карелия	1 549,5	80%	132 000	85,2	635 000	8,70%	50 372	32,5	http://dom-finland.ru/catalog/product/ilomantsi-2-dohodnye-zhilye-doma-s-28-kvartirami
Среднее	-	-	-	95%		78,5	-	13,06%	-	32,4	-

* Ставка капитализации определена по следующей формуле: $(Д*З - Р)/Ц$, где Д – доход от сдачи в аренду помещений при 100% заполняемости; З – текущая заполняемость, Р – расходы; Ц – цена предложения

** Согласно материалам публикации налоговые платежи составляют 450 евро/год, расходы на отопление 1 500 евро/год

Таблица 30. Производственно-складская недвижимость

№ п/п	Адрес	Район	Площадь, кв. м	Текущая заполняемость	Доход от сдачи в аренду при 100% заполняемости, евро/год	Доход от сдачи в аренду при 100% заполняемости, евро/кв. м/год	Текущая доходность при 100% заполняемости	Ставка капитализации*	Расходы, евро/год	Удельные расходы, евро/кв. м/год	Источник информации
1	3,5 км до г. Йюэнсуу	Северная Карелия	1 200	70%	18 000	21,4	12,20%	8,52%	4 000	3,3	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-nedvizhimost
2	3,5 км до г. Йюэнсуу	Северная Карелия	1 408	100%	46 900	33,3	11,20%	11,20%	16 701	11,9	http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-dohodnaya-nedvizhimost-v-promzone
3	19 км до г. Лаппеенранта	Южная Карелия	381	н/д	15 600	40,9	н/д	н/д	н/д	н/д	http://dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-prombaza-pod-vedeniye-biznesa

4	24 км до г. Коуволы	Кюменлааксо	790	100%	44 867	56,8	11,98%	11,98%	3 133	4,0	http://dom-finland.ru/catalog/product/kouvola-prombaza-na-trasse-6
Среднее	-	-	-	90%		38,1	-	10,21%	-	6,4	-

* Ставка капитализации определена по следующей формуле: $(D * Z - P) / C$, где D – доход от сдачи в аренду помещений при 100% заполняемости; Z – текущая заполняемость, P – расходы; C – цена предложения

Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо использовать следующие параметры: потери от неполной загрузки арендуемых помещений, операционные расходы, ставка капитализации.

Потери от неполной загрузки арендуемых площадей. Согласно проведенному Оценщиком анализу (см. стр. 35), средняя заполняемость составляет 95% для доходных жилых домов и 90% для производственно-складской недвижимости. Таким образом, величина потерь от недозагрузки составляет 5% для доходных жилых домов и 10% для производственно-складской недвижимости.

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Согласно проведенному Оценщиком анализу (см. стр. 35), средняя величина удельных расходов составляет 32,4 евро/кв. м/год для доходных жилых домов и 6,4 евро/кв. м/год для производственно-складской недвижимости, что и принимается к расчету.

Ставка капитализации. Согласно проведенному Оценщиком анализу (см. стр. 35), средняя величина ставки капитализации составляет 13,06% для доходных жилых домов и 10,21% для производственно-складской недвижимости, что и принимается к расчету.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 31. Доходный жилой дом

Наименование	Результат
Площадь, кв. м	300
Доход от аренды, евро/кв. м/год	78,5
Потенциальный валовый доход, евро/год	23 554
Потери от недозагрузки, %	5,0%
Потери от недозагрузки, евро/год	1 178
Действительный валовый доход, евро/год	22 376
Операционные расходы, евро/кв. м/год	32,4
Операционные расходы, евро/год	9 725
Чистый операционный доход, евро/год	12 651
Ставка капитализации, %	13,06%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, евро	96 900
Обменный курс, руб./евро	74,9022
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (округленно), руб.	7 257 995
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.	566 000
Рыночная стоимость объекта оценки № 1 - ОКС (округленно), руб.	6 692 000

Примечание: Рыночная стоимость земельного участка определена в Разделе 9.2.

Таблица 32. Производственно-складская недвижимость

Наименование	Результат
Площадь, кв. м	1 700
Доход от аренды, евро/кв. м/год	38,1
Потенциальный валовый доход, евро/год	64 803
Потери от недозагрузки, %	10,0%

Потери от недозагрузки, евро/год	6 480
Действительный валовый доход, евро/год	58 322
Операционные расходы, евро/кв. м/год	6,4
Операционные расходы, евро/год	10 858
Чистый операционный доход, евро/год	47 465
Ставка капитализации, %	10,21%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, евро	464 757
Обменный курс, руб./евро	74,9022
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	34 811 293
Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.	5 598 000
Рыночная стоимость объекта оценки № 2, 3 - ОКС (округленно), руб., в том числе:	29 213 000
Рыночная стоимость объекта оценки № 2 площадью 1200 кв. м (округленно), руб.	20 621 000
Рыночная стоимость объекта оценки № 3 площадью 500 кв. м (округленно), руб.	8 592 000

Примечание: Рыночная стоимость земельного участка определена в Разделе 9.2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет 35 905 000 руб., в том числе:

Таблица 33

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Доходный подход, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-38-6	300	6 692 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	1 200	20 621 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	500	8 592 000
-	ИТОГО	-	-	-	35 905 000

9.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Оценщиком был приведен обоснованный отказ от применения затратного подхода (Раздел 9.1 Отчета).

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев:

1. Адекватность подходов

Рынок продажи и сдачи в аренду недвижимости в Финляндии позволил выявить ряд сопоставимых объектов сравнения, что дает основание считать результаты, полученные в рамках применения сравнительного и доходного подходов, в полной мере адекватными.

2. Достоверность подходов

При расчете рыночной стоимости объекта оценки различными подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном Отчете.

Таким образом, в случае применения двух подходов к оценке результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 34

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-38-6	300	6 581 000	Не применялся	6 692 000	6 600 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	1 200	17 702 000	Не применялся	20 621 000	19 200 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	500	7 376 000	Не применялся	8 592 000	8 000 000
-	ИТОГО	-	-	-	31 659 000	-	35 905 000	33 800 000

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки составляет 33 800 000 (Тридцать три миллиона восемьсот тысяч) рублей, в том числе:

Таблица 35

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-38-6	300	6 600 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	1 200	19 200 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевестуоре	410-407-168-2	500	8 000 000
-	ИТОГО	-	-	-	33 800 000



**Общество с ограниченной ответственностью
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,
+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55
Факс: +7 (499) 746-94-55
www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

Заключение

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке № 2018-7437/31 от 19.11.2018 специалисты ООО "Профессиональный центр оценки и экспертиз" провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в следующем составе:

Таблица 36

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-38-6	300
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	1 200
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	500

В соответствии Заданием на оценку, рыночная стоимость зданий (ОКС) определена без учета стоимости земельных участков, на которых они расположены.

Оценка проведена по состоянию на 19.11.2018 для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании положений Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, утвержденных решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененных и дополненных Решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016)

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки составляет 33 800 000 (Тридцать три миллиона восемьсот тысяч) рублей, в том числе:**

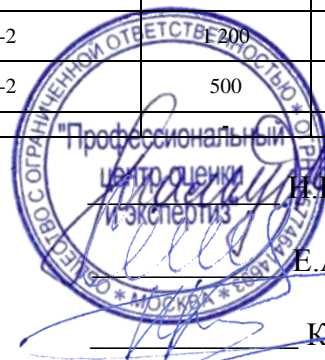
Таблица 37

№ п/п	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Доходный дом	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-38-6	300	6 600 000
2	Здание ангара	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	1 200	19 200 000
3	Здание мельницы	Финляндия, мун. Лаукаа, дер. Лиевстуоре	410-407-168-2	500	8 000 000
-	ИТОГО	-	-	-	33 800 000

Генеральный директор

Оценщик I категории, д.э.н.

Оценщик I категории



Н.И. Мальцева

Е.А. Семенова

К.С. Кузьмин

Список использованных источников

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененные и дополненные Решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016).
7. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. – Нижний Новгород.
8. 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.
9. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учеб. и практ. пособие под ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
11. Оценка недвижимости. Тарасевич Е.И. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
12. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Фридман Д., Ордуей Н. Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
13. Оценка недвижимости. Харисон Генри С. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
14. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографический материал



Приложение 5 - Изображение 1 - 410-407-38-6 - Доходный дом - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 7 - Изображение 3 - 410-407-38-6 - Доходный дом - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 8 - Изображение 4 - 410-407-38-6 - Снимок сделан с угла Антинтие и Симонтие



Приложение 9 - Изображение 5 - 410-407-38-18 - Граница участка по Мюллютие



Приложение 10 - Изображение 6 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 12 - Изображение 8 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 13 - Изображение 9 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Симонти



Приложение 14 - Изображение 10 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с угла Антинтие и Мюлпютие



Приложение 21 - Изображение 17 - 410-407-168-2 - Мельница - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 24 - Изображение 20 - 410-407-168-2 - Пристройка к доходному дому - Снимок сделан с Антинтие



Приложение 25 - Изображение 21 - 410-407-168-2 - Пристройка к доходному дому - Снимок сделан с Антинтие



Документы Заказчика

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

КТЖ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕШЕНИИ СУДА 14.3.2017

Страница 1 (1)

ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЕ ПРАВО НА
ПРИБРЕТЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ
Объект регистрации 410-407-38-6 ТОЙВОЛА

Основные данные

Кадастровый номер:	410-407-38-6	Дата регистрации:	23.9.1953
Название:	ТОЙВОЛА	Общая площадь:	0,1000 га
Вид кадастрового объекта:	Усадьба	Площадь земли:	0,1000 га
Муниципалитет:	Лаукаа (410)		
Архивная ссылка:	7:299		

Данные, подтверждающие право на приобретенную недвижимость

1) Решение суда, подтверждающее право	4.9.2014
Номер дела / архивная ссылка:	MML/368283/71/2014
Доля права:	1/1
Владельцы:	ЗАО АКБ БАНКИРСКИЙ ДОМ, 2657563-8
Приобретение:	Сделка 14.8.2014 г.
Приобретение:	Имущественный вклад 28.8.2014 г.

Данные, подтверждающие право полного владения объектом имущества

Неотъемлемых частей или отдельно переданной доли общественной площади не имеется.

Передачи, которые не имеют решения суда, подтверждающее право на недвижимость

Данных о передачах, не имеющих решения суда, подтверждающего право на недвижимость, у регистрирующих официальных лиц не имеется.

Распечатано из информационной системы по недвижимости 14.3.2017.

В свидетельство внесены все те заявления, которые были получены регистрирующими официальными лицами до окончания работы учреждения в день, предшествующий дате, указанной в заголовке. Возможные ограничения рассматриваются в качестве обременений. В данных, касающихся площади объекта регистрации могут быть неточности.

О регистрационных данных смотрите подробнее www.maanmittauslaitos.fi/releisteritiedot.

/Подпись/

Сабрина Орре

Секретарь отдела

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

Официальные органы подтверждают подлинность:

Оплата 18 евро

Приложение: контактные данные:

Стр. 1(1)

Контактные данные владельца

Объект 410-407-38-6, ТИЙВОЛА
ЗАО АКБ БАНКИРСКИЙ ДОМ, 2657563-8
Контактные данные, см. www.yti.fi

Данные основываются на информационной системы по населению

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

KTJ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕШЕНИИ СУДА 14.3.2017

Страница 1 (1)

ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЕ ПРАВО НА
ПРИБРЕТЕННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объект регистрации 410-407-168-2 РИЕСКАХАКА

Основные данные

Кадастровый номер:	410-407-168-2	Дата регистрации:	10.9.1973
Название:	РИЕСКАХАКА	Общая площадь:	0,9895 га
Вид кадастрового объекта:	Усадьба	Площадь земли:	0,9895 га
Муниципалитет:	Лаукаа (410)		
Архивная ссылка:	7:537		

Данные, подтверждающие право на приобретенную недвижимость

1) Решение суда, подтверждающее право	4.9.2014
Номер дела / архивная ссылка:	MML/368283/71/2014
Доля права:	1/1
Владелец:	ЗАО АКБ БАНКИРСКИЙ ДОМ, 2657563-8
Приобретение:	Сделка 14.8.2014 г.
Приобретение:	Имущественный вклад 28.8.2014 г.

Данные, подтверждающие право полного владения объектом имущества

Неотъемлемых частей или отдельно переданной доли общественной площади не имеется.

Передачи, которые не имеют решения суда, подтверждающее право на недвижимость

Данных о передачах, не имеющих решения суда, подтверждающего право на недвижимость, у регистрирующих официальных лиц не имеется.

Распечатано из информационной системы по недвижимости 14.3.2017.

В свидетельство внесены все те заявления, которые были получены регистрирующими официальными лицами до окончания работы учреждения в день, предшествующий дате, указанной в заголовке. Возможные ограничения рассматриваются в качестве обременений. В данных, касающихся площади объекта регистрации могут быть неточности.

О регистрационных данных смотрите подробнее www.maanmittauslaitos.fi/releisteritiedot.

Подпись/
Сабрина Орре
Секретарь отдела

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

Официальные органы подтверждают подлинность:

Оплата 18 евро

Приложение: контактные данные:

Стр. 1(1)

Контактные данные владельца

Объект 410-407-168-2, РИЕСКАХАКА
ЗАО АКБ БАНКИРСКИЙ ДОМ, 2657563-8
Контактные данные, см. www.ytj.fi

Данные основываются на информационной системе по населению

Круглая гербовая печать: *Магистрат провинции Уусимаа*

Коллегия адвокатов «Джи Ар Лигал»

27.06.2018

Суминой Яне Юрьевне,
Гуданову Анатолию Сергеевичу

**ОТЧЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛАУКАА, ФИНЛЯНДИЯ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ЗАО АКБ
«БАНКИРСКИЙ ДОМ»**

1. Введение

Коллегия адвокатов «Джи Ар Лигал» вышла на связь с нашей компанией в 2016 году в связи с банкротством ЗАО АКБ «Банкирский дом». В соответствии с полученной информацией и документами, Джи Ар Лигал оказывала помощь конкурсному управляющему в процессе проведения процедур банкротства. Так как часть собственности, входящей в конкурсную массу, расположена на территории Финляндии, наша компания была привлечена, среди прочего, для разъяснения ситуации с определёнными объектами недвижимости, расположенными в Муниципалитете Лаукаа, Финляндия.

Указанные выше объекты недвижимости включают:

- Объект недвижимости (земельный участок) 410-407-38-18. Наименование: MYLLYNAKA; Площадь: 0,2170 гектара (Дополнительную информацию можно найти в Приложении 1);
- Объект недвижимости (земельный участок) 410-407-38-6. Наименование: TOIVOLA; Площадь: 0,1000 гектара (Дополнительную информацию можно найти в приложении 2).

Основываясь на указанной выше вводной информации, мы выполнили задание, указанное в пункте 1.1.1. Дополнительного соглашения 1 от 26.03.2018, к Договору об оказании юридических услуг от 02.02.2017, заключенного между нашей компанией и Джи Ар Лигал.

Задание состояло в следующем:

- Посещение объектов недвижимости с кадастровыми номерами 410-407-38-6 и 410-407-38-18 для осуществления фотосъёмки доходного дома, ангара и мельницы, расположенных на территории указанных объектов недвижимости (усадеб);
- Подготовка отчета о невозможности (отсутствии необходимости) регистрации в Финляндии рассматриваемых строений;
- Ознакомление с планами объектов недвижимости и подготовка отчета о том, как указанные объекты недвижимости могут быть использованы и что там может быть построено.

2. Посещение и фотографирование

Объекты недвижимости 410-407-38-18 и 410-407-38-6 были посещены, а фотосъёмка произведена 04 июня 2018 года.

Прежде всего, следует отметить, что ангар и мельница расположены за пределами рассматриваемых объектов недвижимости, что чётко видно из планов в Приложениях 1, 2 и 3 к данному отчету. Оба строения, а также пристройка к доходному дому, расположены на объекте недвижимости (земельном участке) 410-407-168-2, который также принадлежит ЗАО АКБ «Банкирский дом» (Свидетельство о праве собственности находится в Приложении 4).

Из числа выполненных снимков, для формирования настоящего отчета были выбраны следующие:

1. Снимок 1 – 410-407-38-6 – Доходный дом – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 5);
2. Снимок 2 – 410-407-38-6 – Доходный дом – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 6);
3. Снимок 3 – 410-407-38-6 – Доходный дом – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 7);
4. Снимок 4 – 410-407-38-6 – Снимок сделан с угла Антинтие и Симонтие (Приложение 8);
5. Снимок 5 – 410-407-38-18 – Граница участка по Мюллотие (Приложение 9);
6. Снимок 6 – 410-407-38-18 – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 10);
7. Снимок 7 – 410-407-38-18 – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 11);
8. Снимок 8 – 410-407-38-18 – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 12);
9. Снимок 9 – 410-407-38-18 – Снимок сделан с Симонтие (Приложение 13);
10. Снимок 10 – 410-407-38-18 – Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие (Приложение 14);
11. Снимок 11 – 410-407-38-18 – Угол Антинтие и Мюллотие – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 15);
12. Снимок 12 – 410-407-38-60 – Жилое строение на углу Симонтие и Антинтие – Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие (Приложение 16);
13. Снимок 13 – 410-407-38-81 – Производственное / складское здание на углу Антинтие и Симонтие – Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие (Приложение 17);
14. Снимок 14 – 410-407-38-104 – Складское строение на Антинтие – Снимок сделан с угла Мюллотие и Антинтие (Приложение 18);
15. Снимок 15 – 410-407-168-2 – Мельница – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 19);
16. Снимок 16 – 410-407-168-2 – Мельница – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 20);
17. Снимок 17 – 410-407-168-2 – Мельница – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 21);
18. Снимок 18 – 410-407-168-2 – Мельница – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 22);
19. Снимок 19 – 410-407-168-2 – Мельница и ангар – Снимок сделан с Антинтие (Приложение 23);

20. Снимок 20 – 410-407-168-2 – Пристройка к доходному дому – Снимок сделан с Антинтиэ (Приложение 24);
21. Снимок 21 – 410-407-168-2 – Пристройка к доходному дому – Снимок сделан с Антинтиэ (Приложение 25).

Как можно увидеть на фотоснимках 5,6,7,8,9,10,11, на объекте недвижимости 410-407-38-18 отсутствуют какие-либо здания или сооружения другого типа, на нём имеются растущие деревья и пустырь.

Как можно увидеть на фотоснимках 1,2,3,4, 2-этажный доходный дом расположен на объекте недвижимости 410-407-38-6. Здание занимает почти всю площадь объекта недвижимости (земельного участка) и располагается по адресу Антинтиэ 7, 41400 Лаукаа, Финляндия. Насколько можно определить визуально, доходный дом находится в удовлетворительном состоянии, активно используется в целях проживания.

К доходному дому выполнена пристройка хозяйственного назначения, а также крытая стоянка для автотранспорта, что можно увидеть на снимках 20-21. Оба сооружения, судя по внешнему виду, находятся в удовлетворительном состоянии, расположены на земельном участке 410-407-168-2, в течение некоторого времени не использовались.

Расположенные на объекте недвижимости (земельном участке) 410-407-168-2 мельница и ангар, судя по внешним признакам запустения, не использовались в течение некоторого периода времени, что можно увидеть на снимках 15,16,17,18,19. Их реальное состояние не может быть достоверно определено визуально, требуется проведение профессионального обследования.

3. Отчет о невозможности (отсутствии необходимости) регистрации в Финляндии рассматриваемых строений.

Относящаяся к объекту недвижимости информация вносится в Реестр прав и обременений. В соответствии параграфом 1 части 7 Кодекса Финляндии об объектах недвижимого имущества, только заявления о регистрации, информация об их рассмотрении и решения о регистрации подлежат внесению в Реестр прав и обременений. В дополнение к этому, информация об исполнении, обеспечительных мерах, о банкротстве собственника объекта недвижимого имущества, а также иная информация о правах и обременениях в отношении объектов недвижимого имущества, если такая информация в соответствии с указанным Кодексом или другим нормативно-правовым актом должна быть доведена до сведения регистрирующего органа, подлежит внесению в Реестр прав и обременений сразу после её сообщения. Так как ни Кодекс об объектах недвижимого имущества, ни какой-либо другой закон или постановление не предусматривают регистрацию прав собственности или других прав на здания, регистрация права собственности или других прав в отношении расположенных на рассматриваемых земельных участках зданий и строений как самостоятельное действие не представляется возможным.

4. Отчет о возможном использовании объектов недвижимости

Прежде всего, следует пару слов сказать о строениях, расположенных на других участках, и их расположении. Для простоты восприятия рекомендуется пользоваться кадастровыми картами к участку 410-40-38-18 (Приложение 1) или к участку 410-407-38-6 (Приложение 2).

На участке 410-407-38-104 расположено складское строение, что можно увидеть на снимке 14.

На участке 410-407-38-60 расположен жилой дом, что можно увидеть на снимке 12.

На участке 410-407-38-81 расположены производственные/складские строения. Возможно, имеется жилое помещение, что можно увидеть на снимке 13.

На участках 410-407-168-3, 410-407-50-13, 410-407-38-5 и 410-407-38-99 расположены жилые дома.

Также следует отметить, что за участком 410-407-38-35 Антиинте заканчивается тупиком, сразу за ней идёт железная дорога, что также можно увидеть на кадастровых картах. В указанном месте какая-либо железнодорожная станция отсутствует, тупиковой ветки в ходе посещения места также обнаружить не удалось. Ближайшая железнодорожная станция находится примерно в 1 километре.

В соответствии с кадастровым планом, рассматриваемые земельные участки относятся к так называемой зоне Т, которая предназначена для производственных и складских строений. Это означает, что только указанные типы строений разрешены к возведению и, например, строения для проживания по умолчанию запрещены. Вместе с тем, из полученного списка выданных разрешений (Приложение 26) видно, что ранее было получено разрешение на перевод расположенного на участке 410-407-38-6 офисного и торгового строения в жилое.

Коэффициент разрешённой застройки в отношении данных участков установлен равным 0,5, это означает, что для участка 410-407-38-18 допустимая площадь застройки составляет $0,5 \cdot 2170 \text{ м}^2$, то есть 1085 м^2 , а для участка 410-407-38-6 – $0,5 \cdot 1000 \text{ м}^2$, то есть 500 м^2 . В соответствии с информацией полученной в Департаменте городского планирования, на участке 410-407-38-18 какие-либо постройки отсутствуют, что означает, что право на застройку в настоящее время доступно собственнику в полном объёме. В то же время в отношении участка 410-407-38-6 застроенная площадь составляет 650 м^2 . Департамент строительства Лаукаа подтвердил, что они не располагают информацией о выдаче отдельного разрешения на превышение предоставленного права на застройку, что говорит о возможном конфликте между фактической застройкой и кадастровым планом.

5. Приложения

Приложение 1: План участка 410-407-38-18;

Приложение 2: План участка 410-407-38-6;

Приложение 3: План участков 410-407-168-2, 410-407-38-18, 410-407-38-6;

Приложение 4: Снимок 1;

Приложение 5: Снимок 2;

Приложение 6: Снимок 3;
Приложение 7: Снимок 4;
Приложение 8: Снимок 5;
Приложение 9: Снимок 6;
Приложение 10: Снимок 7;
Приложение 11: Снимок 8;
Приложение 12: Снимок 9;
Приложение 13: Снимок 10;
Приложение 14: Снимок 11;
Приложение 15: Снимок 12;
Приложение 16: Снимок 13;
Приложение 17: Снимок 14;
Приложение 18: Снимок 15;
Приложение 19: Снимок 16;
Приложение 20: Снимок 17;
Приложение 21: Снимок 18;
Приложение 22: Снимок 19;
Приложение 23: Снимок 20;
Приложение 24: Снимок 21;
Приложение 25: Снимок 22;
Приложение 26: Список полученных разрешений.

В случае возникновения любых других вопросов, пожалуйста, обращайтесь.

С уважением,

Павел Медведев
Юрист

Тел: +358504644642
Эл. Почта: pavel.medvedev@mklaw.fi

Ян Лонгстедт
Партнёр, Адвокат

Тел: +358400538022
Эл. почта: jan.langstedt@mklaw.fi

Коллегия адвокатов «Джи Ар Лигал»

194044, Санкт-Петербург, ул. Смоличкова, д. 19, литер А, оф. 408-412

тел. +7 (812) 320-70-35

03 сентября 2018 года

Представителю конкурсного управляющего
АО АКБ «Банкирский дом» Шубину Г.А.

Отчет о выполненной работе

**по Дополнительному соглашению 1 от 26.03.2018 к Договору об оказании
юридических услуг от 02.02.2017**

В рамках деятельности по возврату имущества принадлежащего АО АКБ «Банкирский Дом» (далее – Банк) в конкурсную массу Банка, юристами Коллегии проведена работа по установлению местонахождения и степени сохранности имущества Банка при содействии финского Адвокатского бюро «МК-Ло».

По результатам проведенных работ сообщаем следующее.

Адвокаты Сумина Я.Ю. и Гуданов А.С., являющиеся членами Коллегии адвокатов «Джи Ар Лигал», действующие на основании Федерального закона от 31 мая 2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации», на основании Дополнительного соглашения от 02.02.2017 к Соглашению об оказании юридической помощи от 22.04.2016г. 2016-611/31-14БД, заключенному между Адвокатами и АО АКБ «Банкирский дом», в лице представителя конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Шубина Германа Александровича, действующего на основании доверенности и решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22 апреля 2016 по делу № А56-18642/2016, составили отчет о нижеследующем.

В рамках заключенного Договора об оказании юридических услуг от 02.02.2017г. (далее – Договор), заключенного между Адвокатским бюро «МК-Ло», адвокат Ян Лонгстедт (Финляндская Республика), (далее-Компания) и Адвокатами Суминой Я.Ю. и Гудановым А.С., являющимися членами Коллегии адвокатов города Москвы «Джи Ар Лигал» (далее-Адвокаты), сторонами заключено Дополнительное соглашение 1 от 26.03.2018 к Договору (далее – Соглашение).

В рамках Соглашения, Компанией оказаны, а Адвокатами приняты и оплачены следующие юридические услуги, указанные в Соглашении:

- I. Согласно пункту 1.1.1. Соглашения, услуги выполняемые Компанией включали в себя следующее: посещение объектов недвижимости с кадастровыми номерами 410-407-38-6 и 410-407-38-18 для: i) осуществления фотосъемки доходного дома, ангара и мельницы, расположенных на территории указанных объектов недвижимости (усадеб); ii) подготовка отчета о невозможности регистрации (Об отсутствии необходимости) в Финляндии рассматриваемых строений; iii) ознакомления с планами объектов

недвижимости и подготовки отчета о том, как указанные объекты недвижимости могут быть использованы и что там может быть построено; отчет о невозможности отсутствия необходимости регистрации в Финляндии рассматриваемых строений; отчет о возможном использовании объекта недвижимости.

Согласно отчету по объектам недвижимости в Лаукаа, Финляндия, принадлежащих ЗАО АКБ «Банкирский Дом» от 27.06.2018 (далее – Отчет), представленному Компанией указанные выше объекты недвижимости включают:

- объект недвижимости (земельный участок) 410-407-38-18. Наименование: MYLLYNAKA; Площадь: 0,2170 гектара;
- объект недвижимости (земельный участок) 410-407-38-6. Наименование: TOIVOLA; Площадь: 0,1000 гектара.

По результатам посещения 04.06.2018 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 410-407-38- 6 и 410-407-38-18, была произведена фотосъемка данных объектов недвижимости и строений, а именно, доходного дома, ангара и мельницы, расположенных на территории указанных объектов недвижимости (усадеб).

Согласно Отчету, ангар и мельница расположены за пределами рассматриваемых объектов недвижимости, что усматривается из планов, приложенных к Отчету. Оба строения, а также пристройка к доходному дому, расположены на объекте недвижимости (земельном участке) 410-407-168-2, который также принадлежит Банку, что подтверждается свидетельством о праве собственности, приложенным к Отчету.

К Отчету приложены следующие снимки исследуемых объектов:

- Снимок 1 - 410-407-38-6 - Доходный дом - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 2 -410-407-38-6 - Доходный дом - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 3 -410-407-38-6 - Доходный дом - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 4 - 410-407-38-6 - Снимок сделан с угла Антинтие и Симонтие;
- Снимок 5 - 410-407-38-18 - Граница участка по Мюллотие;
- Снимок 6 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 7 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 8-410-407-38-18-Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 9 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с Симонтие;
- Снимок 10 - 410-407-38-18 - Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие;
- Снимок 11 - 410-407-38-18 - Угол Антинтие и Мюллотие - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 12 - 410-407-38-60 - Жилое строение на углу Симонтие и Антинтие - Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие;
- Снимок 13 - 410-407-38-81 - Производственное / складское здание на углу Антинтие и Симонтие - Снимок сделан с угла Антинтие и Мюллотие;
- Снимок 14 - 410-407-38-104 - Складское строение на Антинтие - Снимок сделан с угла Мюллотие и Антинтие;
- Снимок 15 - 410-407-168-2 - Мельница - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 16 - 410-407-168-2 - Мельница - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 17 - 410-407-168-2 - Мельница - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 18 - 410-407-168-2 - Мельница - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 19 - 410-407-168-2 - Мельница и ангар - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 20 - 410-407-168-2 - Пристройка к доходному дому - Снимок сделан с Антинтие;
- Снимок 21 - 410-407-168-2 - Пристройка к доходному дому - Снимок сделан с Антинтие.

В Отчете также сообщается, что на объекте недвижимости 410-407-38-18 отсутствуют какие-либо здания или сооружения другого типа.

Компания также информирует, что 2-этажный доходный дом с пристройкой хозяйственного назначения и крытой стоянкой для автотранспорта, расположенный на объекте недвижимости 410-407-38-6, занимает почти всю площадь объекта недвижимости (земельного участка) и располагается по адресу Антинтиэ 7, 41400 Лаукаа, Финляндия. Указанное строение при визуальном осмотре находится в удовлетворительном состоянии и, возможно, используется для проживания.

Реальное состояние расположенных на объекте недвижимости (земельном участке) 410-407-168-2 мельницы и ангара согласно Отчету не может быть достоверно определено визуально.

В соответствии с Отчетом и приложенным к нему кадастровым планом к участку 410-40-38-18 и к участку 410-407-38-6, на участках 410-407-38-104, 410-407-38-60, 410-407-38-81, 410-407-168-3, 410-407-50-13, 410-407-38-5 и 410-407-38-99 расположены жилые дома и производственные/складские помещения.

В районе участка 410-407-38-35 Антинтиэ имеется расхождение с кадастровым планом. При визуальном осмотре не было обнаружено железнодорожной станции и тупиковой ветки дороги, указанной в кадастровом плане. В Отчете отмечено, что ближайшая железнодорожная станция находится примерно в 1 километре от осматриваемого земельного участка.

В соответствии с кадастровым планом, осматриваемые земельные участки относятся к так называемой зоне Т, которая предназначена строительства производственных и складских помещений. Это означает, что только указанные типы строений разрешены к возведению в пределах данных участков, в то время как, возведение строений жилого типа по умолчанию запрещено. Однако, согласно Отчету и приложенной к нему документации, имеется разрешение на перевод расположенных на земельном участке 410-407-38-6 офисных и торговых помещений в жилые.

Согласно Отчету, коэффициент разрешенной застройки в отношении данных участков равен 0,5, это означает, что для земельного участка 410-407-38-18 допустимая площадь застройки составляет 1085 м кв., а для земельного участка 410-407-38-6 - 500 м кв.

В Отчете также сообщается, что в соответствии с информацией, полученной в Департаменте городского планирования, на земельном участке 410-407-38-18 отсутствуют какие-либо строения, что означает, что право на застройку в настоящее время доступно собственнику в полном объеме. Вместе с тем, на земельном участке 410-407-38-6 застроенная площадь составляет 650 м кв. В ответ на обращение Компании в Департамент строительства Лаукаа, указанный департамент подтвердил, что они не располагают информацией о выдаче отдельного разрешения на превышение предоставленного лимита на застройку.

Согласно Отчету, относящаяся к объекту недвижимости информация вносится в Реестр прав и обременений. В соответствии параграфом 1 части 7 Кодекса Финляндии об объектах недвижимого имущества, только заявления о регистрации, информация об их рассмотрении и решения о регистрации подлежат внесению в Реестр прав и обременений. Информация об обеспечительных мерах, о банкротстве собственника объекта недвижимого имущества, а также иная информация о правах и обременениях в отношении объектов недвижимого имущества, если такая информация в соответствии с указанным Кодексом или другим

нормативно-правовым актом должна быть доведена до сведения регистрирующего органа, подлежит внесению в Реестр прав и обременений.

Кодекс Финляндии об объектах недвижимого имущества или иной законодательный акт Финляндии не предусматривают регистрацию прав собственности или других прав на здания, расположенные на рассматриваемых земельных участках.

В ходе деловой переписки по результатам предоставленного Отчета Заказчика с представителем Компании, последним была предоставлена следующая информация.

Собственник не обязан вносить в реестр прав и обременений информацию о строениях, расположенных на принадлежащих ему на праве собственности земельных участках. Данные строения, согласно действующим нормам финского законодательства являются собственностью владельца земельных участков. Для осуществления прав владения и распоряжения строениями на данных земельных участках не требуется получение дополнительных документов подтверждающих право собственности на данные строения.

Собственник также в праве реализовать принадлежащие ему на праве собственности земельные участки с превышением лимита застройки и с наличием обременений в виде аренды строений третьими лицами, находящихся на указанных земельных участках при условии, что будущий покупатель будет проинформирован о данных обстоятельствах.

2. В рамках исполнения пункта 1.1.3 Соглашения, Компанией предоставлен отчет, по реализации комплекса работ, относящийся к Жилищному Акционерному Обществу Sibeliuskatu 26 (далее – Жилищное общество), расположенному по адресу: Финляндская Республика, 49400, Хамина, Сибелиускату, дом 26 и акциям 2477-2646 помещение № 59, общей площадью 170 квадратных метров, фасадного типа и 2647-2843 помещение № 60, общей площадью 165 квадратных метров, в подвале здания (далее – Помещения) указанного жилищного акционерного общества, принадлежащих Банку.

Согласно Отчету, Компанией была организовано посещение Помещений и встреча с управляющим Жилищного общества г-ном Каухканеном (далее – Управляющий). Пояснения Управляющего указывают на следующее.

Поскольку Банк систематически не вносил эксплуатационные (коммунальные) платежи, оплата которых требуется в связи с правом собственности на Акции, 01.11.2016 было проведено внеочередное Общее собрание акционеров Жилищного общества.

Принимая во внимание тот факт, что долг Банка на указанную дату составлял 15 314,61 евро, Общее собрание акционеров Жилищного общества приняло единогласное решение изъять из собственности Банка Помещения с переходом права собственности на вышеуказанные помещения Жилищному обществу, сроком на три года с целью покрытия долгов и обеспечения оплаты эксплуатационных (коммунальных) платежей в будущем.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства, Банк или его представители не имеют доступа в помещения, так как согласно Решению общего собрания акционеров Жилищного общества от 01.11.2016 помещения находятся в собственности Жилищного общества до 30.10.2019.

Кроме того, Жилищным обществом, как арендодателем, заключены договоры аренды указанных выше помещений с третьими лицами.

Указанные действия Жилищного общества разрешены подпунктом 1 пункта 1 статьи 2 главы 8 закона Финляндии «О жилищных компаниях».

На дату 06.06.2018 общий долг АО АКБ «Банкирский дом» перед жилищным обществом составлял 38 822,93 евро.

Управляющий также пояснил, что на момент перехода права собственности на Помещения к Жилищному обществу, в Помещениях не находилось движимого имущества, принадлежавшего АО АКБ «Банкирский дом».

Компанией переданы копии соответствующих документов, а именно:
- инвойсы на оплату (налоговые платежи, эксплуатационные расходы, задолженность по обязательным платежам) на 6 л.;

В ходе деловой переписки сторон, Компания проинформировала Коллегию о следующем.

Компания провела повторные переговоры с Управляющим, в ходе которых, Управляющий пояснил, что Помещения могут быть возвращены во владение Банка, при реализации одновременно двух условий: погашение Банком долга перед Жилищным обществом и решение общего собрания акционеров Жилищного общества о досрочном возврате Помещений во владение Банка.

Управляющий выразил готовность созвать общее собрание акционеров Жилищного общества, после погашения Банком указанной задолженности.

Таким образом, Компанией выполнена, а представителем Коллегии принята часть услуг согласно действующему перечню по Соглашению.

Коллегией оплачен счет № 14474, выставленный 26.03.2018 по Соглашению в размере 175 000,00 руб.

В связи с началом работ по исполнению второй части указанного дополнительного соглашения рамках Договора об оказании юридических услуг от 02.02.2017 Адвокатским бюро «МК-Ло» 01.08.2018 выставлен счет на оплату оставшейся части услуг по п. 1.1.2, 1.1.4., 1.1.5, Соглашения в размере 218 000,00 руб., который будет оплачен Коллегией до 15.08.2018.

Приложения:

1. Счёт на оплату № 14474 от 26.03.2018;
2. Отчет финского адвокатского бюро по объектам недвижимости в Лаукаа, Финляндия принадлежащих ЗАО АКБ «Банкирский Дом» от 27.06.2018 с приложениями;
3. Инвойсы на оплату задолженности Сибелиускату, 26 (налоговые платежи, эксплуатационные расходы, задолженность по обязательным платежам) на 6 л.;

Представитель коллегии адвокатов
«Джи Ар Лигал»
Давыдкина П.В.



Объекты, используемые в сравнительном подходе

Объект оценки № 1

https://suomi.su/description.php?id=3855&country_id=1&vid=commerce&sale=1

НЕДВИЖИМОСТЬ В ФИНСКИИ

- Дом в Финляндии
- Квартиры в Финляндии
- Участки в Финляндии
- Коммерческая недвижимость в Финляндии
- Аренда в Финляндии
- Аренда коммерческой недвижимости в Финляндии

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Информация о Финляндии
- Рекламный сайт "Направление Scandinavia"
- Отдых в Финляндии
- Коттеджи в Финляндии
- В Финляндии на поезде
- Инфраструктура Финляндии
- На снегоходе в Финляндии

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Вся недвижимость
- Недвижимость в Финляндии
- Недвижимость в Латвии
- Недвижимость в Норвегии
- Недвижимость в Эстонии
- Недвижимость в Германии
- Недвижимость в Швеции
- Недвижимость Франции
- Недвижимость в Боттарии
- Недвижимость в Польше
- Недвижимость Испании
- НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- НЕДВИЖИМОСТЬ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОГОДА В РЕГИОНЕ

Коммерческое помещение в Ювюскола

ID: 3855

Проконтроль: 1807

[Запросить подробную информацию](#)

[Воспроизвести печать](#)

Ювюскола
Западная Финляндия

Площадь помещения: 331 кв.м.
Площадь участка: 1160 кв.м.

10 931 200 руб. (145 000 €)

Продажа треугольного доходного дома в районе Коока.
Общая площадь дома - 331 кв.м.
Площадь собственного участка - 1160 кв.м.

В доме два торговых помещения, каждое с отдельным входом:
34,89 кв.м. + 28,84 кв.м.,
и три квартиры:
двухкомнатная квартира, 77,62 кв.м.,
однокомнатная квартира, 37,42 кв.м.,
четырехкомнатная квартира, 34,02 кв.м.

Двухкомнатная квартира, четырехкомнатная квартира и помещение 34,89 кв.м. сданы в аренду.
Год постройки 1950.
Дом в удовлетворительном состоянии.
Водяное отопление на жидком топливе и электрическое отопление.
Расстояние до ближайшего магазина - 400 метров, до поликлиники - 1,4 километра, до школы - 200 метров, до центра Ювюскола - 6,8 километра, до Хельсинки - 294 километра, до КПТ "Нуйяма-Брусичино" - 241 километр.

<http://dom-finland.ru/catalog/product/ahtari-dokhodnyy-dom-posle-remonta>

Страна: Финляндия

Регион: Все

Город: Все

Тип недвижимости: Все

Диапазон цен €: От: До:

Поиск по ID:

Найти

Хиты продаж

- Дома, коттеджи, виллы
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия

Предложения для инвесторов или предпринимателей - Доходная недвижимость в Финляндии!

Продается доходный дом с арендатором в Экятри, в 2 км от центра. Уютный дом, со всеми удобствами, для круглогодичного проживания, построен в 1975 году. Дом был отремонтирован в 2014 году почти полностью. На участке имеется также склад с хозяйственными помещениями и навес на машине.

Это дом солнечный, современный дизайн и традиционное качество домов Финляндии. Размещение на двух уровнях с площадью в 160 квадратных метров!

Объект расположен в спокойном жилом районе. Тихое место, без сквозняков, безветрие. Легкое центральное отопление и высокая стоимость жизни. Для семей с детьми и безопасным жилым районе. Экологически чистый воздух.

Этот объект для личного пользования или инвестиций. В настоящее время дом арендован по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 9 000 € / Год! Замечательный вариант для вложения средств!

Экятри - маленький финский городок, уютно расположенный, практически в центре страны в провинции Эстля-Появимаа. Он находится в значительном отдалении от больших городов и окружен прекрасными лесными массивами и чистыми водопадами. Спокойный отдых в Экятри является одним из самых привлекательных вариантов для жителей крупных городов и мегаполисов.

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту! Спешите, отличный вариант!

Итараль

Недвижимость в Финляндии

Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссий!

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ

Восхитительная шикарная квартира отбита под бизнес

Недвижимость приобретается на основе тендера


450 000 €

Намного дешевле мечты на берегу Ахтиарского моря

Самое лучшее расположение в городе

1 250 000 €

Ванная-мастерская, дозоровое здание АЭС



Год постройки	1975 (полностью отремонтирован 2014)										
Этажность	2										
Общая площадь	160 м ²										
Количество комнат	5										
Помещения	кухня-гостиная, 4 спальни, подсобное помещение, ванная, 2 туалета, сауна, бушевая, складское помещение, котельная, балкон, терраса Во дворе навес на машину с хозяйственным помещением										
Помещения	- В настоящий момент дом целиком сдан в аренду - Агентство оплачивает все расходы на содержание (оплаченные электроэнергия, воду) - Владелец оплачивает только налог на недвижимость										
Экономич. показатели	<table border="1"> <tr> <td>текущая заполняемость</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>ооходность</td> <td>10,68 %</td> </tr> <tr> <td>прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)</td> <td>8 550 €</td> </tr> <tr> <td>ооход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)</td> <td>9 000 €</td> </tr> <tr> <td>расходы/ год (НДС 0)</td> <td>450 €</td> </tr> </table>	текущая заполняемость	100 %	ооходность	10,68 %	прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	8 550 €	ооход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	9 000 €	расходы/ год (НДС 0)	450 €
текущая заполняемость	100 %										
ооходность	10,68 %										
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	8 550 €										
ооход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	9 000 €										
расходы/ год (НДС 0)	450 €										
Сауна	есть										
Оборудование	Кухня оснащена: Холодильник, посудомоечная машина, керамическая плита, горячая / холодная вода, вытяжка, морозильник, кухонные шкафы Ванная комната: сауна, бушевая, туалет, напольное отопление, стиральная машина										
Материал постройки	Дерево, доска и кирпич										
Отопление	Центральное отопление (с гранулами)										
Состояние	Хорошее										

Состояние: Хорошее

Площадь участка: 2 492 м²

Растительность: брусое

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: Нуймаа: 359 км

Дополнительно

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании «AV-Group Russia»

Уютный дом построен из качественных материалов. Просторные и светлые комнаты. Хороший вариант для собственного проживания либо для вложения под сауну. Дом для круглогодичного проживания.

Есть возможность приобретения соседнего дома - см. объект 22369. Зиттери-Доходный дом с арендатором (код объекта 22369): цена 80 000 €

Расходы на содержание:
Налог на собственность - 450 €/год
расходы на отопление - 1500 €/год

Расстояние:
Центра Эктари - 2 км
Тампере - 144 км
Юваскюля - 110 км
Сейняйоки - 85 км
Зоо Эктари - 6 км
Национальный парк Хельвентангер - 81 км
горнолыжный курорт Химос - 137 км

Эктари

Эктари - маленький финский городок, уютно расположенный, практически в центре страны в провинции Этеля-Поленнава. Он находится в значительной удаленности от больших городов и окружен прекрасными лесными массивами и чистыми водоемами. Спокойный отдых в Эктари является одним из самых привлекательных вариантов для жителей крупных городов и мегаполисов, замкнутый, тихий, является местоположение этого городка и общая граница с Россией. Самоотстоятельно в Эктари можно приехать различными видами транспорта, но самым удобным, пожалуй, является путешествие на машине. Плотность населения в Финляндии маленькая, а расстояния большие, поэтому всегда удобнее, если есть своя собственная машина.

Семейный отдых в Эктари

Зоопарк Эктари, расположенный в финском городе Эктари, был создан в 1973 году и является первым парком дикой природы в стране.

Здесь живут только животные из северных стран. Это связано с тем, что основатели зоопарка своей главной целью ставили создание для животных условий, максимально приближенных к естественным.

На площади в 60 гектаров сейчас живут более 300 обитателей 65 видов: медведи, волки, рыси, лоси, зубры, снежные барсы и многие другие представители животного мира и птицы.

Стабильный, беззаботный и безрисковый вариант для вложения средств!

5 750 000 €

Уютный, беззаботный и стабильный вариант

Построен в 2008 году

575 000 €

Выгода: недорогой, уютный вариант для вложения средств!

Готовый бизнес в Финляндии

649 000 €

Уютный вариант для вложения средств!

520 000 €

Уютный вариант для вложения средств!

Конструктор карт Яндекс | Публичная кадастровая карта | Поиск на карте ЦИАН в Екатеринбурге | Коридорный коэффициент: Ко... | Lievestuole — Яндекс.нашлось | Яндекс.Карты — выберите, где... | Липери-доходный жилой дом с 20 квартирами

Липери-доходный жилой дом с 20 квартирами

Страна: Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен €: От: До:
 Поиск по ID:

Найти

Хиты продаж

- Дома, коттеджи, виллы
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия

Новинка

Код объекта: 22195
 Регион: Липери
 Расстояние до границы: 103 км

Специализация: 385 000 € Карт-во:

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!



Продается доходный жилой дом с 20 квартирами - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Липери в 31 км от города Йокеску

Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование к этому объекту очень универсальное. В настоящее время 100% от квартиры арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды: макс. 110 500 € / Год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению визы на жительство в Финляндию. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! Дом был полностью отремонтирован в 2000 году. Этот объект состоит из 20 квартир и 8 складов, с площадью 1382 м². Объект расположен в спокойном жилом районе в деревне. Озеро находится в 700 м от объекта.

Объект находится недалеко от границы. Вмеждународной погранпереход МАПП Ницрала-Вертцили, находится на расстоянии только в 103 км. От Липери до Санкт-Петербурга 389 километров, а до Петрозаводска - 379 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 385 000 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!
 Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!

Конструктор карт Яндекс | Публичная кадастровая карта | Поиск на карте ЦИАН в Екате... | Коридорный коэффициент: Ко... | Lievestuole — Яндекс.нашлось | Яндекс.Карты — выберите, где... | Липери-доходный жилой дом с 20 квартирами

Фуэнхирола

Турция

Таиланд

Россия

Москва

Израиль

Специальные предложения

Испания недвижимость от 60 000 €

Недвижимость в Испании

Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Испания: шикарная мини-база отдыха под бизнес

Недвижимость продается на основе меморандума

450 000 €

Надательный выдана акты на бизнес-инвестиционное здание

Самое лучшее расположение в городе

1 250 000 €

Год постройки: 1955 / 2000

Этажность: 3

Общая площадь: 1 382 м²

Помещения:

- На участке один жилой дом, состоит из 20 квартир, с площадью 31-82 м².
- В цит / 1-комнатная квартира 31-48 м² (комната, кухня, мансарда / комната, ванна-кухня)
- В цит / 2-комнатная квартира 43-46 м² (2 комнаты, кухня / 2 комнаты, ванна-кухня, сауна)
- 7 цит / 3-комнатная квартира 65-82 м² (3 комнаты, кухня, сауна / 3 комнаты, кухня)
- В цит / склад 10-65 м²

Недвижимость и строение:

- сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
- компания полностью освобождена от налогов
- 1 здание с площадью 1 382 м²
- 12 000 м² собственный земельный участок
- обставлены в аренду помещениями, 100 %
- год строительства 1995, дом был полностью отремонтирован в 2000 году
- во дворе печное покрытие

Экономич. показатели:

текущая заполняемость	100 %
окупаемость	10.2 %
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	39 220 €
доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	110 500 €
коммунальные расходы/ год (НДС 0)	71 280 €

Отопление: геотермальное отопление/ центральное отопление (Нефть)

Материал:

Конструктор карт Яндекс x Публичная кадастровая карта x Поиск на карте ЦИАН в Бесте: x Коридорный коэффициент: Ко: x Liveness — Яндекс.карты: x Яндекс.Карты — выберите, г: x Липери: дощатый жилой дом: x

dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloy-dom-4-20-kvartirami

Приложения Район по адресу Курс валют Недвижимость и и Липери DCF model DCF Val: Другое закладки

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €
Выгода: шикарные дорогие здания АЗС

Стабильный, беззаботный и близкий вариант для вложения средств!
5 750 000 €
Успешно-расовый в элитной застройке

Построен в 2008 году
575 000 €
Выгода: международный стандартный уровень

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €
Успешно-дорожное строительство

коммунальные расходы за год (ИДС 0) 71 280 €

Отопление: геотермальное отопление/центральное отопление (Нефть)
Материал постройки: камень, бетон
Состояние: хорошее

Площадь участка: 12 000 м²

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: МАПП Нурала-Виртияля: 103 км; Светогорск: 236 км

Дополнительно
Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»
Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояние:
Центра Липери - 21 км
Коткалякка - 48 км
Иозоу - 31 км
Иломантти - 101 км
Аэропорт - 24 км
аэропорт города Калви - 82 км
Савонлинна - 125 км
Латвентранта - 264 км

Несколько слов о Северной Карелии, Липери и Иозоу:

Северная Карелия
Иозоу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китее, Пиекса, Нурмес и Оутикулу, в состав северокарельского региона также входят муниципалитеты Юука, Коткалякка, Липери, Пиексая, Токкавеси и Валтимо.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Нурдала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмярви, около берегов Халтуваара в Иломантти.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 536,67 км², озеро 2 200, среди которых особо выделяется Пиелинен - 4-ое по

Конструктор карт Яндекс x Публичная кадастровая карта x Поиск на карте ЦИАН в Бесте: x Коридорный коэффициент: Ко: x Liveness — Яндекс.карты: x Яндекс.Карты — выберите, г: x Липери: дощатый жилой дом: x

dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloy-dom-4-20-kvartirami

Приложения Район по адресу Курс валют Недвижимость и и Липери DCF model DCF Val: Другое закладки

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €
Успешно-дорожное строительство

Замечательный вариант для вложения средств!
520 000 €
Успешно-дорожное строительство

Только в 2 км от центра
855 000 €
Регуляционный вариант

Отличная возможность для открытия собственного бизнеса
1 500 000 €
Успешно-дорожное строительство

коммунальные, Липери, Токкавеси, Токкавеси и Валтимо.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Нурдала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмярви, около берегов Халтуваара в Иломантти.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 536,67 км², озеро 2 200, среди которых особо выделяется Пиелинен - 4-ое по величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов, столицей региона является Иозоу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая, металлургическая и машиностроительная промышленность, предприятия по производству пластика, а так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и игровой индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских предпринимателей региона промышленности, Европейский Лесной институт так же расположен в Иозоу.

Почти 30 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии, Университете прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Иозоу
Столица Северной Карелии
Иозоу - город и муниципалитет, расположенный на востоке Финляндии, на берегу озера Пиекселья (Puhelkä). Иозоу является административным центром региона Северная Карелия. Город был основан российским интерпратором Николаем I в 1848 году. В 19 веке Иозоу был местом активной торговли между Северной Карелией, Санкт-Петербургом и Центральной Европой. К началу 20 века Иозоу стал одним из крупнейших портовых городов Финляндии.

Сегодня Иозоу - это крупный образовательный, промышленный и культурный центр. В городе расположен университет, в котором обучается около 8 000 студентов. Летом - это цветущий зеленый город и популярное место посещения туристов. Иозоу имеет богатую историю, познавательная с которой можно, посетив культурные и исторические достопримечательности. Город преобладает всеми много интересного и познавательного, а протекающая через Иозоу река Пиелискки располагает к разнообразным видам отдыха на воде.

Добро пожаловать в Иозоу!

Липери
Животная коммуна Липери
Липери - муниципалитет Финляндии, расположенный в регионе Северная Карелия, рядом с городом Иозоу. Почти треть территории Липери занимает вода. Многочисленные водоемы делают муниципалитет охотничьим местом в летнее время.


В Липери существует известная хлебная ярмарка, являющаяся настоящим событием регионального масштаба. Побывав на ярмарке, можно отведать вкусный свежеспеченный хлеб, который так продается в Липери. Познакомиться с местной историей и бытом можно, побывав в сельской охотничьей музее. Из архитектурных достопримечательностей в Липери можно посетить старинную церковь Lepin Pyhäkirkko, построенную в 1854-1858 годах и расположенную в церковной деревне.

Конструктор карт Яндекс x Публичная кадастровая карта x Поиск на карте ЦДАН в Бесте: x Коридорный коэффициент: Ко: x Livezscore — Яндекс.карты x Яндекс.Карты — выберите г. x Липери досрочный жилой дом x

dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhilyy-dom-20-kvartirami

Приложения Район по адресу Курс валют Недвижимость и др. Липери DCF model DCF Val


4-этапная новостройка помещений и помещений



Отличное предложение для инвестций!

1 130 000 €


Великолепная гостиница в восточной Финляндии



Готовый бизнес!

1 280 000 €


Пороро-сезонный замок на берегу моря



Элитная недвижимость

1 800 000 €

Апартаменты на курорте Ноллу Силь Саймаа в городе Липери-Ванта



Апартаменты без забот

В Липери организуется известная хлебная ярмарка, являющаяся настоящим событием регионального масштаба. Побывав на ярмарке, можно отведать вкусный свежеспеченный хлеб, который так продается в Липери. Познакомиться с местной историей и бытом можно, побывав в сельскохозяйственном музее. Из архитектурных достопримечательностей в Липери можно посетить старинную церковь Liperin Punatilikko, построенную в 1854-1855 годах и расположенную в церковной башне.

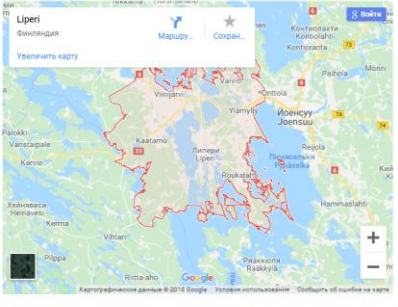
В Липери находится спортивный центр Рэйтаваара (Räätävaaran urheilukeskus) – отличное место для любителей активного отдыха. Зимой здесь можно кататься на беговых лыжах по подготовленным лыжным трассам, любоваться удивительной красотой пейзажей, а летом ощутить заманчивую атмосферу бейсбола, посетив бейсбольные матчи в местечке Виллиярви (Viljälampi).

Добро пожаловать в гостеприимный муниципалитет Липери!

Более подробную информацию о Северной Карелии

Контактное лицо
Ами, 358 41 4742119

Цена **385 000 €**



Липери
Финляндия
Увеличить карту

Business и коммерческая недвижимость | Доходная недвижимость | Липери | Финляндия | Восточная Финляндия

« Назав

Объект оценки № 2, 3

<https://www.homesoverseas.ru/objects/1172887>

Стамбул Анталья Мерсин Аланья Кестель Махмутлар Авсаллар

Офис в Центральной Финляндии, Финляндия

Финляндия / Центральная Финляндия

Продажа: 300 000 € [Связаться с продавцом](#)

ID: 1172887
Дата обновления: 07-11-2018, просмотров: 28

Фронтальные панорамные виллы на 1 линии со своими бассейнами 2 650 000 € Кипр / Пафос

Новая квартира 2+1 по супер цене! 51 000 € Турция / Аланья (регион)

Вилла 300 м2 с садом 2000 м2

Тип недвижимости: коммерческая недвижимость, офис

Параметры

Тип недвижимости: коммерческая недвижимость, офис

БЕСПЛАТНЫЙ ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ТУР

Финляндия. Новости

- 02.10 Финская полиция обеспокоена покупкой недвижимости возле своих объектов
- 09.08 "Победа" начнет полеты из Москвы в Хельсинки
- 02.08 Финский рынок недвижимости теряет свои позиции
- 31.07 Россияне активно продают дачи в Финляндии
- 27.06 Больше 15% населения Хельсинки составляют иностранцы

[Все новости >](#)

Роскошная жизнь

Вилла 300 м2 с садом 2000 м2, бассейн, джакузи, причал 1 350 000 € Италия / Озеро Маджоре (Льямон)

Помещения с 3 крупными, якорными арендаторами в Литти 4 000 000 € Словения / Любляна

Квартира в Стамбуле 180 000 € Турция / Стамбул

Эксклюзивная квартира на площ. ПЛЯС ДЮ МАРШЕ

Тип недвижимости: коммерческая недвижимость, офис

Рынок: вторичный

Площадь: 859 кв. м

Площадь участка: 4274 кв. м

Этажность здания: 2

Этаж: 2

Местоположение

Найти Пробки Слои

Кан добавился

© Яндекс. Условно использованы

Сообщить о неточности

Продавец

Habita
Контактное лицо:
Эрик Розенфельд
Телефон: +7 (917) 540-...
Телефон: +3585042 ...
[показать телефоны](#)

[Отправить онлайн запрос](#)

Скачать объект в PDF

Подписаться на рассылку похожих объектов

Поделиться

Связаться с продавцом

Роскошная жизнь на берегу моря!

Финляндия. Статьи

- Обзор рынка недвижимости Финляндии
- Обзор рынка недвижимости Финляндии
- Покупка земли в Финляндии
- Стоимость жизни в Финляндии

[Все статьи >](#)

Недвижимость от 93,305 Долларов

получить полную информацию

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Коммерческая недвижимость | Офис в Оулу, Финляндия, Финляндия | Доходная недвижимость в Финляндии | Ювская Финляндия доклады

https://www.homesoverseas.ru/objects/1176475

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и ии | Лейфед | DCF model, DCF Va | Другие экраны

2000+
актуальных объектов

Одна из самых роскошных вилл на всем побережье!
3 000 000 €
Черногория / Будванская ривьера

1+1
Меблированная квартира с видом на море
40 000 €
Турция / Аланья (регион)


Фантастическая вилла прямо на пляже
980 000 €

Офис в Оулу, Финляндия

Финляндия / Оулу (регион) / Оулу (город)

Продажа: **152 000 €** [Связаться с продавцом](#)

ID: 1176475
Дата обновления: 07-11-2018, просмотров: 35



Параметры

Тип недвижимости	коммерческая недвижимость, офис
Рынок	вторичный
Площадь	550 кв. м
Площадь участка	4144 кв. м
Этажность здания	1
Этаж	1

Финляндия. Новости

02.10 Финская полиция обеспечена покупкой недвижимости возле своих объектов

09.08 "Лобода" начнет полеты из Москвы в Хельсинки

02.08 Финский рынок недвижимости теряет свои позиции

31.07 Россияне активно продают дачи в Финляндии

27.06 Больше 15% населения Хельсинки составляют иностранцы

[Все новости >](#)

buHome
ESTATE AGENCY

EUROPEAN PROPERTY AWARDS ***** BEST REAL ESTATE AGENCY RUSSIA

Хотите купить или продать на Кипре?

Звоните нам сегодня!

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Коммерческая недвижимость | Офис в Оулу, Финляндия, Финляндия | Доходная недвижимость в Финляндии | Ювская Финляндия доклады

https://www.homesoverseas.ru/objects/1176475

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и ии | Лейфед | DCF model, DCF Va | Другие экраны

Турция / Аланья (регион)

Фантастическая вилла прямо на пляже
980 000 €
Испания / Коста-Дерада

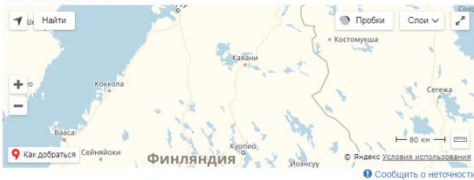
Трехкомнатный апартамент в востребованном комплексе Пафоса
129 000 €
Кипр / Пафос

Магазин с арендатором TEDi в Кочевье
750 000 €
Словения

Параметры

Тип недвижимости	коммерческая недвижимость, офис
Рынок	вторичный
Площадь	550 кв. м
Площадь участка	4144 кв. м
Этажность здания	1
Этаж	1

Местоположение



Продавец

Habita
Контактное лицо:
Эрик Розенфельд
Телефон: +7 (917) 540-...
Телефон: +35850042...
[показать телефоны](#)

[Отправить онлайн запрос](#)

[Скачать объект в PDF](#)
[Подписаться на рассылку похожих объектов](#)

Поделиться [f](#) [vk](#) [tw](#) [g+](#) [st](#)

Хотите купить или продать на Кипре?

Звоните нам сегодня!

Финляндия. Статьи

- Обзор рынка недвижимости Финляндии
- Обзор рынка недвижимости Финляндии
- Покупка земли в Финляндии
- Стоимость жизни в Финляндии

[Все статьи >](#)

PACIFIC
ОСТРОВ МАЛДИВ

Недвижимость от 93.305

Страна: Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен: €
 От: До:
 Поиск по ID:

Найти

Категории

- Дома, коттеджи, бани
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Дачная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия
- Москва

Новости

Код объекта: 22190
 Регион: Йоэнсуу
 Расстояние до границы: 53 км

Общая стоимость: **115 000 €** Квиток: 1 **Забронировать**

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается складская-коммерческая недвижимость - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Йоэнсуу в 26 км от центра города.

Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование в этом объекту очень универсальное. В настоящее время 70 % от помещений арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды: мин. 18 000 € / Год! Хороший бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндию. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! На участке одно здание. Этот объект требует ремонта и состоит из помещений, с площадью 475 м2. Во дворе есть парковочное место.

Объект находится недалеко от границы. Визажурный пограничный МАПП Ниэрала-Вертикали, находится на расстоянии только в 53 км. От Йоэнсуу до Санкт-Петербурга 398 километров, а до Петрозаводска - 309 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 115 000 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!
 Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!

Год постройки: -
Этажность: 1

Категории

- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия
- Москва
- Израиль

Спецпредложения

Дачная недвижимость от 85 000 €

Недвижимость в Испании

Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ

Исследуйте уникальную мини-базу отдыха под бизнесом

Недвижимость продается на основе планов

450 000 €

Навигатор-планс мечты на берегу Адриатического моря

Самые лучшие варианты недвижимости

Год постройки: -
Этажность: 1
Общая площадь: 1 200 м²

Помещения

На участке складское-коммерческое здание - офисно-коммерческое помещение 475 м² во дворе машиноместа

Недвижимость и строение:
 объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
 - компания полностью свободными от долгов
 - 1 здание с площадью 475 м²
 - Здание бывшего мотеля / ресторана
 - 1 200 м² собственный земельный участок
 обременены в аренду помещений, 70 %
 - во дворе пешеходное покрытие

текущая заполняемость	70 %
доходность	12,2 %
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	14 000 €
доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	18 000 €
расходы/ год (НДС 0)	4 000 €

Экономич. показатели

Отопление: Центральное отопление (нефть)
Материал постройки: кирпич и дерево
Состояние: нормальное, требует ремонта

Площадь участка: 1 200 м²
Коммуникации: все, муниципальные

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Доходная недвижимость в Фин... | Ионскуу-складская коммерция | Ионскуу-финляндия дод... | Не защищено | dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-nedvizhimost

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и ш... | Лейкер | DCF model, DCF Val...

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €
 Выгода-забывание догадываясь об этом

Стабильный, беззаботный и безрисковый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Ультрасовременный 5-этажный торговый центр

Построен в 2008 году
575 000 €

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €

Калькулятор инвестиций

Расстояние до границы: МАПП Нурала-Вирсиля: 53 км, Светозорск: 186 км

Дополнительно
 Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»
 Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояния:
 Центр Ионскуу - 3,5 км
 Илонантси - 74 км
 Аэропорт - 9 км
 горнолыжный курорт Капи - 54 км
 Савонлинка - 130 км
 Липтевиранта - 237 км

Несколько слов о Северной Карелии и Ионскуу:

Северная Карелия
 Ионскуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китие, Лийкс, Нурмес и Оутокумму - в состав северокарельского региона также входят муниципалитеты Ююкя, Конттилахти, Лилери, Паллеярви, Токмакери и Вайтими.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Нурала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмякки, около деревни Халтуваара в Илонантси.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 538,67 км², озер 2 200, среди которых особо выделяется Пийлинен - 4-ое по величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов, столицей региона является Ионскуу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая, металлургическая и машиностроительная промышленность, предприятия по производству пластика, а так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и игровой индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских предпринимателей лесной промышленности, Европейский Лесной институт так же расположен в Ионскуу.

Почти 30 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии, Университете прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Ионскуу
 Столица Северной Карелии
 Ионскуу - город и муниципалитет, расположенный в восточной Финляндии на берегу озера

Земельный участок

<https://prian.ru/price/1308619.html>

Защищено | <https://prian.ru/price/1308619.html>

Сервисы | Публичная кадастр. | Новости рынка | **БН** Анализ рынка недви. | Индекс цен произв. | Результат запроса | >> | Другие закладки

Главная • Недвижимость в Финляндии • Земельные участки

Земля в Пиексямяки, Финляндия, 2420 м²

Оставьте сообщение, и с вами свяжутся в ближайшее время [Связаться с продавцом](#)

Фотографии | Карта | Вид с улицы

1/4

[Узнайте самое важное о покупке недвижимости в Финляндии](#)

Цена продажи	18 000 €	Компания: VIPCON LKV-ФИНЛЯНДИЯ
Площадь участка	2420 м ²	Офисы компании: Финляндия, Иматра
под жилую застройку		Контактное лицо: Валерий
Адрес	Финляндия, Пиексямяки, Pieksämäki	Заказать обратный звонок

[Контакты продавца](#)

ATABERK ESTATE

- Алания центр
- Оба
- Тосмур
- Кестель
- Авсалар
- Махмутлар

ПРЕДЛАГАЕТ ПРОЕКТЫ В РИГЕ

НЕДВИЖИМОСТЬ В ТУРЦИИ

Гарантия аренды!

Эффективная реклама для бизнеса

Обратите внимание

Италия

Защищено | <https://riian.ru/price/1308619.html>

Оставьте сообщение, и с вами свяжутся в ближайшее время

[Связаться с продавцом](#)

[Контакты продавца](#)

Продается земельный участок не далеко от озера, в пригороде Пиексямяки и площадью 2 420m². Годовой налог на недвижимость составляет - 20,07€. Имеется разрешение под жилую застройку. Услуги: ближайший магазин 200м, медицинское обслуживание 332м, детский сад и школа - 644м.

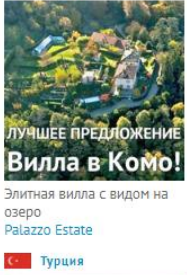
Подробная информация по электронной и по телефону +358 44 756 7137 Валерий. Обращайтесь! Нам доступна 100% база Финской недвижимости и мы подберем для Вас нужный объект, соответствующий Вашим пожеланиям.

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ФИНСКОГО АГЕНТСТВА VIPCON LKV (регистрационный № 2352975-9)

Агентство имеет лицензию № 2013/PU10264 на право ведения риэлторской деятельности на территории всей страны и соответствующую страховку. Мы осуществляем юридическое сопровождение и полный комплекс услуг в течение всего процесса купли-продажи объекта недвижимости, начиная с выбора нужного варианта и заканчивая регистрацией с дальнейшим обслуживанием. Наши сотрудники имеют многолетний опыт работы, свободно говорят на финском, английском и русском языках, хорошо знают культуру, историю страны и финский менталитет. Нам доступны более 70.000 различных видов объектов недвижимости. Обращайтесь напрямую без посредников к финским специалистам, и Вы сэкономите свое драгоценное время и деньги. Многие наши клиенты стали хорошими друзьями и рекомендуют нас своим знакомым. **ОФОРМЛЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЯ НА РАБОТУ!!!**

ID объекта на сайте компании: 523167
Дата последнего обновления: 02.12.2017
Количество просмотров: 1519


Италия



ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Вилла в Комо!

Элитная вилла с видом на озеро
Palazzo Estate

Турция



Великолепная недвижимость Турции

Лучшие предложения в Турции

<http://dom-finland.ru/catalog/product/hankasalmi-6-соседних-uchastka-na-kurorte-hyakyarinteet>

dom-finland.ru/catalog/product/hankasalmi-6-соседних-uchastka-na-kurorte-hyakyarinteet

Среднее предложение: 23 000€

[Забронировать](#)

Продается 6 соседних участка на горнолыжном курорте Хьякяринтеет в Ханкасальми в 66 км от аэропорта Ювяскяля в самом центре центральной Финляндии - Вместе или по отдельности. Участки расположены в центре горнолыжного курорта Хьякяринтеет, близко к центру с хорошим транспортным сообщением. Потрясающие участки, с правом строительства вместе 720 м².

Поблизости расположены несколько горнолыжных курортов, например Лаавеуори, Рийхиуори и Химос, а также ряд спа-курортов и поля для гольфа, а также крупных озер. Прекрасные возможности для отдыха - чистейшая вода и отличная рыбалка. В тихом месте со живописными пейзажами. Разрешение на строительство для каждого участка 120 кв.м - для основного строения и для хозяйственной постройки (гараж, складское строение и т.п.). Участок предназначен для строительства коттеджа для отдыха.

Возможно за дополнительную плату подключение к электричеству. Система муниципального водоснабжения и канализации. Твердое дно. Хорошая подъездная дорога ко участку.

Хьякяринтеет является туристическим направлением в середине красивой природы в Ханкасальми. Там вы можете найти широкий спектр развлекательных возможностей для катания на горных лыжах, катание на лыжах, походы в природу, физической активности и спортивной рыбалки, а также зимой и летом.

Хьякяринтеет сильные стороны в летние природные объекты и полная сеть троп для туристов.

Оказываем содействие в подборе проекта дома и строительстве.

ТЕНДЕР собирает предложения!

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!




Площадь участка 1 059 м²- 1 675 м²

Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ


Исконно-финские дачи: база отдыха под бизнес



Неблизость, пробивается на основе тендера

450 000 €


Названия-виллы мечты на берегу Финляндского моря



Самое лучшее расположение в озере

1 250 000 €

Выгода-мобильное доведение здания АЭС



Стабильный, беззаботный и безрисковый вариант для покупки сейчас!

5 750 000 €

Ультрасовременный 3-этажный триplex

Расстояние до границы: Нуйлмаа 223 км

Дополнительно

Эксклюзивное предложение компании eAV-Group Russia.
 Право на строительство 120 м2 - для основного строения и для хозяйственной постройки (барак, остальное строение и т.п.) или в полном объеме даже для выносу постройки!
 (Предложения ДЛЯ ИНВЕСТИРОВ или предпринимателей)

Если раньше дача строилась в глуши, как можно дальше от соседей и любого шума, то теперь люди любят отдыхать там, где есть активные формы отдыха. Хочет же человек в своё свободное время заниматься чем-то ещё кроме катки ороа и прогулки соревоса, на жизнь влияют также разные виды активного отдыха, новые услуги, процедуры красоты в спа-салоне и хорошие рестораны. Кроме всех удобств в настоящем финском поселке Вас всегда окружает природа. И полный покой вокруг. Услуги и развлечения туристического центра находятся всего в 500 метрах.

Участки уже выделены в продажу!

Есть возможность приобретения вместе или по отдельности:

- Участок номер 1 - 1 085 м2, Право на строительство 120 м2, цена 21 049 €
- Участок номер 2 - 1 377 м2, Право на строительство 120 м2, цена 27 713 €
- Участок номер 3 - 1 059 м2, Право на строительство 120 м2, цена 20 544 €
- Участок номер 4 - 1 675 м2, Право на строительство 120 м2, цена 32 488 €
- Участок номер 5 - 1 085 м2, Право на строительство 120 м2, цена 27 179 €
- Участок номер 6 - 1 132 м2, Право на строительство 120 м2, цена 21 960 €

Цена вместе 150 000 € Кроме того, покупка может быть включен дополнительный блок с землей, цена покупки может быть согласован.

ЭТОТ УЧАСТОК – ПРЕКРАСНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ В БУДУЩЕ В СРЕДИ ГОРНОЛЫЖНЫМИ КУОРТАМИ!

Вокруг вода и природа. Зимой от дома начинается лыжня и снежная трасса. Вокруг много интересных мест. Сам городок находится на перекрестке важных дорог. С четырех сторон в получасовой доступности находится четыре города: Микелы, Юваскала, Варкуа и Пеллесамяки. До границы с Ленинградской областью примерно 223 км. Возможно финансирование через банк.

Все удобства, удовлетворенности, желтый и синий общий пляж в тихом и живописном пейзаже. Хорошие возможности для охоты и рыбалки.

Расходы на содержание:
 налог на недвижимость 155 € / год
 подключение к электричеству - € -
 водопроводных и канализационных доступ к муниципальной сети - € / м2
 отдельные земли в собственности - €
 расходы по обслуживанию сайта - около - € / участок / год

Расстояния:
 Микелы - 90 км
 Юваскала - 55 км
 Пеллесамяки - 199 км
 Центральная Хантавалли - 75 км

http://omaranta.ru/catalog/uchastki-v-finljandii/beregovie-uchastki/ozero_612.html

ОМАРАНТА

БЕРЕГОВЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Код объекта: 13875

Юва
 3 береговых участка (юго-запад) и 2 участка (северо-восток)

Площадь участка 3000 м²
 в м², в сотках, в гектарах

Право на застройку 170 м²

Берег Собственный

Тип водоема Внутреннее озеро

Расстояние от КПТ Светогорск - 109 км

Дополнительно

3 участка расположены на берегу озера Стриярви и ориентированы береговой линией на юго-запад (вечернее солнце)

2 участка расположены на противоположной стороне озера (северо-восток), площадь участков - по 4000 м², цена - 80000 евро/участок.

До города Юва - около 10 км.

Цена 40 000 €

Прочие расходы

Стоимость подведения электричества - 5120 евро/участок (требуется электрическая компания - одновременное подведение электричества к 2 участкам).

Оплата некапитал.

Воспользуйтесь

Google

При загрузке Google Карт на этой странице возникла проблема.

Do you own this website?

OK

Показать все фото

Печатать с фото

Печатать без фото

Задать вопрос

ДОМА В ФИНЛЯНДИИ КОТТЕДЖИ, ДАЧИ


ТАУНХАУСЫ И КВАРТИРЫ В ФИНЛЯНДИИ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ФИНЛЯНДИИ

- земельные участки
- участки в коттеджном поселке
- участки для коммерции

БИЗНЕС И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ФИНЛЯНДИИ

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ



Красивый земельный участок в Финляндии на берегу озера - 26.000 евро

Электричество и дорога подведены, некапитал сделан, 50 км от границы

НОВОСТИ

14.11.2018 - Бытовые вопросы владельцев недвижимости в Финляндии

Как правильно подготовить недвижимость в Финляндии к зиме, распустить камы, как сослужить былой мусор, можно ли строить забор и о многом другом читайте на нашем сайте

26.07.2016 - Есть ли смысл вкладывать деньги в

Объекты, используемые в доходном подходе

Объект оценки № 1

<http://dom-finland.ru/catalog/product/ahtari-dokhodnyy-dom-posle-remonta>

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей - Доходная недвижимость в Финляндии!

Продается доходный дом с арендатором в Эхтари, в 2 км от центра. Уютный дом, со всеми удобствами, для круглогодичного проживания, построен в 1975 году. Дом был отремонтирован в 2014 году почти полностью. На участке имеется также склад с хозяйственным помещением и навес на машин.

Это дом сочный современный бизайн и традиционное качество домов Финляндии. Размещение на двух уровнях с площадью в 160 квадратных метров!

Объект расположен в спокойном жилом районе. Тихое место, без сквозного сквозняка. Легкое центральное отопление и дешёвая стоимость жизни. Для семьи с детьми и беззаботном жилом районе. Экологически чистый воздух.

Этот объект для личного пользования или инвестиций. В настоящее время дом арендован по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 9 000 € / Год! Замечательный вариант для вложения средств!

Эхтари - маленький финский городок, уютно расположенный, практически в центре страны в провинции Этеля-Похьянма. Он находится в значительном удалении от больших городов и окружен прекрасными лесными массивами и частыми озерами. Спокойный отдых в Эхтари является одним из самых привлекательных вариантов для жителей крупных городов и мегаполисов.

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту! Спешите, отличный вариант!

Год постройки	1975 (полностью отремонтирован 2014)										
Этажность	2										
Общая площадь	160 м ²										
Количество комнат	5										
Помещения	кухня-гостиная, 4 спальни, лобовое помещение, ванная, 2 туалета, сауна, буфетная, складское помещение, котельная, балкон, терраса Во дворе навес на машины с хозяйственным помещением										
Помещения	-В настоящий момент дом целиком сдан в аренду -Арендатор оплачивает все расходы на содержание (отопление, электроэнергию, воду) -Владелец оплачивает только налог на недвижимость										
Экономич. показатели	<table border="1"> <tr> <td>текущая заполняемость</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>окупаемость</td> <td>10.68 %</td> </tr> <tr> <td>прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)</td> <td>8 550 €</td> </tr> <tr> <td>доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)</td> <td>9 000 €</td> </tr> <tr> <td>расходы/ год (НДС 0)</td> <td>450 €</td> </tr> </table>	текущая заполняемость	100 %	окупаемость	10.68 %	прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	8 550 €	доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	9 000 €	расходы/ год (НДС 0)	450 €
текущая заполняемость	100 %										
окупаемость	10.68 %										
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	8 550 €										
доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	9 000 €										
расходы/ год (НДС 0)	450 €										
Сауна	есть										
Оборудование	Кухня оснащена: Холодильник, посудомоечная машина, керамическая плита, горячая / холодная вода, вытяжка, морозильник, кухонные шкафы. Важная комната сауна, буфетная, туалет, напольное отопление, стиральная машина										
Материал постройки	Дерево, доска и кирпич										
Отопление	Центральное отопление (с гранулами)										
Состояние	Хорошее										

Вероятный рынок (смы...) | Публичная кадастровая карт... | Недвижимость в Финляндии... | Додовная недвижимость... | Элитный дощодный дом... | Яндекс.Карты... | Продажа недвижимости... | Цены на недвижимость...


dom-finland.ru/catalog/product/ahari-dohodnyy-dom-posle-remonta

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и... | Лейфер | DCF model, DCF Val... | Другие закладки

Стабильный, беззаботный и финансовый вариант для вложения средств!

5 750 000 €


Хельсинки, роскошный 3-этажный таунхаус



Построен в 2008 году

575 000 €


Выгода: аренда-финансировательный долгосрочный контракт



Готовый бизнес в Финляндии

649 000 €

Хельсинки-доходный объект недвижимости



Замечательный вариант для вложения средств!

520 000 €

Хельсинки-таунхаус в престижном районе

Состояние: Хорошее

Площадь участка: 2 492 м²

Растительность: брусое

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: Нуймаа: 359 км

Дополнительно

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании **«AV-Group Russia»**

Уютный дом построен из качественных материалов. Просторные и светлые комнаты. Хороший вариант для собственного проживания либо для вложения под солнцу. Дом для круглогодичного проживания.

Есть возможность приобретения соседнего дома - см. объект 22369. Злитери-Доходный дом с арендатором (код объекта 22369): цена 80 000 €

Расходы на содержание:
Налог на собственность - 450 €/год
расходы на отопление - 1500 €/год

Расстояние:
Центра Элитери - 2 км
Тампере - 144 км
Юваскюла - 110 км
Сейлайоки - 85 км
Зоо Элитери - 6 км
Национальный парк Хельветинярви - 81 км
горнолыжный курорт Химос - 137 км

Элитери

Элитери - маленький финский городок, уютно расположенный, практически в центре страны в провинции Этеля-Похоянма. Он находится в значительном удалении от больших городов и окружен прекрасными лесными массивами и красивыми водопадами. Спокойный отдых в Элитери является одним из самых привлекательных вариантов для жителей крупных городов и мегаполисов, желающих, наконец, вернуться в местоположение этого городка и обрести тишину с Россией. Соответственно в Элитери можно провести различные виды транспорта, но самым удобным, пожалуй, является путешествие на машине. Плотность населения в Финляндии маленькая, а расстояния большие, поэтому всегда удобнее, если есть свобода передвижения.

Семейный отдых в Элитери

Зоопарк Элитери, расположенный в финском городке Элитери, был создан в 1973 году и является первым парком дикой природы в стране.

Здесь живут только животные из северных стран. Это связано с тем, что основатели зоопарка своей главной целью ставили создание для животных условий, максимально приближенных к естественным.

На площади в 60 гектаров сейчас живут более 300 обитаемых: 65 видов: медведи, волки, рыси, лоси, зубры, снежные барсы и многие другие представители животного мира и птицы.

<http://dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloj-dom-s-20-kvartirami>

Конструктор карт Яндекс... | Публичная кадастровая карта... | Поиск на карте ЦИАН в Екате... | Коридорный коэффициент, Ко... | Livestore — Яндекс.нашлось... | Яндекс.Карты... | Липери-доходный жилой дом... | Другие закладки

dom-finland.ru/catalog/product/liperi-dohodnyy-zhiloj-dom-s-20-kvartirami

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и... | Лейфер | DCF model, DCF Val... | Другие закладки

Поиск по каталогу

Страна: Финляндия

Регион: Все

Город: Все

Тип недвижимости: Все

Диапазон цен €: От: До:

Поиск по ID:

Найти

Хиты продаж

- Дома, коттеджи, виллы
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торрвегга
- Фуэнхирала
- Турция
- Таиланд
- Россия

Главная | Бизнес и коммерческая недвижимость | Липери-доходный жилой дом с 20 квартирами

Новинка

Код объекта: 22195

Регион: Липери

Расстояние до границы: 103 км

Специализация: Кварт... | Забронировать

385 000 €

Предложения для ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается доходный жилой дом с 20 квартирами - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Липери в 31 км от озера Йозоу.

Сделка включает в себя строения и кроме того, есть акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование к этому объекту очень универсальное. В настоящее время 100 % от квартиры арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, или 110 500 € / год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению выгоды на жилье в Финляндии. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! Дом был полностью отремонтирован в 2000 году. Этот объект состоит из 20 квартир и 8 складов, с площадью 1382 м². Объект расположен в спокойном жилом районе в деревне. Озеро находится в 700 м от объекта.

Объект находится недалеко от границы. Вмеждународный пограничный МАПП Нишрала-Виртсилья, находится на расстоянии только в 103 км. От Липери до Санкт-Петербурга 388 километров, а до Петрозаводска - 379 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 385 000 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!



Конструктор карт Яндекс x Публичная кадастровая карта x Поиск на карте ЦДАН в Батуме x Коридорный коэффициент: Ко: x Livestorage — Яндекс.нашлось x Яндекс.Карты — выберите... x Липери-доходный жилой дом x

dom-finland.ru/catalog/product/lperi-dohodnyy-zhiloy-dom-4-20-kvartirami

Приложения Район по адресу Курс валют Недвижимость и ит Лепер DCF model DCF Val

Финляндия
Турция
Таиланд
Россия
Москва
Израиль

Динамическая ипотечка от 0.001 %

Недвижимость в Испании
Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссий

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ
Космически-низкие цены на объекты под бизнес

Недвижимость продается на основе лендинга
450 000 €

Наилучшие условия аренды на берегу Адлигезавара море

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €

Год постройки: 1955 / 2000

Этажность: 3

Общая площадь: 1 382 м²

На участке один жилой дом, состоит из 20 квартир, с площадью 31-42 м²:
6 шт / 1-комнатная квартира 31-48 м² (комната, кухня, мансарда / комната, ванна/кухня)
5 шт / 2-комнатная квартира 43-46 м² (2 комнаты, кухня / 2 комнаты, ванна)
7 шт / 3-комнатная квартира 65-82 м² (3 комнаты, кухня, ванна / 3 комнаты, кухня)
8 шт / склад 10-65 м²

Помещения
Недвижимость и строение:
- объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
- компания полностью свободна от долгов
- 1 здание с площадью 1 382 м²
- 12 000 м² собственной земельной участок
- сдаваемые в аренду помещения, 100 %
- год строительства 1995, дом был полностью отремонтирован в 2000 году
- во дворе песчаное покрытие

текущая заполняемость	100 %
окупаемость	10,2 %
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	39 220 €
огад от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	110 500 €
коммунальные расходы/ год (НДС 0)	71 280 €

Экономич. показатели

Отопление: геотермальное отопление/ центральное отопление (Нефть)

Материал:

dom-finland.ru/catalog/product/lperi-dohodnyy-zhiloy-dom-4-20-kvartirami

Приложения Район по адресу Курс валют Недвижимость и ит Лепер DCF model DCF Val

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €

Высота-наиболее выгодное здание АЭС

Стабильный, беззаботный и финансовый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Хотели бы приобрести 2-этажный, туундус?

Построен в 2008 году
575 000 €

Выкупите малоэтажный многоквартирный многоквартирный дом

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €

Хотели бы приобрести недвижимость?

коммунальные расходы/ год (НДС 0) 71 280 €

Отопление: геотермальное отопление/ центральное отопление (Нефть)

Материал постройки: камень, бетон

Состояние: хорошее

Площадь участка: 12 000 м²

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: МАПТ Ниура-Виртисля: 103 км; Сеттогорск: 236 км

Дополнительно
Эксклюзивное предложение компании «AN-Group Russia»
Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояния:
Центра Липери - 21 км
Конттиолахти - 48 км
Йонсуу - 31 км
Иломанти - 101 км
Аэропорт - 24 км
аэропортный курорт Копи - 82 км
Савонлинна - 125 км
Лалленранта - 264 км

Несколько слов о Северной Карелии, Липери и Йонсуу:

Северная Карелия
Йонсуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китее, Туенкс, Нурмес и Сутокулу. в составе северокарельского региона также входят муниципалитеты Куюса, Конттиолахти, Липери, Пелеярви, Токмарви и Валтимю.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Ниурала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмярви, около берегов Халтуваара и Иломанти.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31 05 2013). Площадь территории составляет 21 538,67 км², озеро 2 200, среди которых особо выделяется Липеринен - 4-ое по

Конструктор карт Яндекс | Публичная кадастровая к... | Поиск на карте ЦИАН в Би... | Коридорный коэффициент | Livestore — Яндекс: на... | Яндекс.Карты — выбрайт... | Липери доходный жилой... | Лappeenranta-доходный... | Дом Финляндия

dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-dokhodnyy-zhiloy-dom,-15,5-godovykh

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и и... | Лappeenranta | DCF model, DCF Va... | Другие экраны

Поиск по каталогу

Страна: Финляндия
Регион: Все
Город: Все
Тип недвижимости: Все
Диапазон цен €: От: до:
Поиск по ID:

Найти

Хиты продаж

- Дом, коттеджи, дачи
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Ташланд
- Россия

Лappeenranta-доходный жилой дом, 15,5 % годовых

Новинка

Код объекта: 23076
Рейтинг: **200 000 €**
Расстояние до границы: 50 км

Спецпредложение: Копия: **Забронировать**

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей - Доходная недвижимость в Финляндии!

Продается доходный жилой двухэтажный дом в 50 км от границы в Лappeenranta - для личного пользования или инвестиции.

Экономика: выручка от аренды - 43.000 евро / год, расходы на эксплуатацию - 12.000 евро / год, прибыль от аренды 31.000 евро / год, доходность 15,50 % годовых.


Отличная возможность для организации собственного бизнеса в 2-х этажном здании - года постройки, со всеми городскими коммуникациями, в нормальном состоянии. На собственном участке 3000 м2, площадь берегового строения 480 кв.м. Центральные коммуникации, отличные подъезды. Общее состояние здания - нормальное.

Объект расположен рядом федеральной трассой и в 28 км от центра города. Возможно получить хороший доход от аренды либо реконструировать здание под отель! Такое предложение способствует получению выгоды на жилищство в Финляндии. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии!

Международный порантерпероу МАПП Нуулмаа, находится на расстоянии в 50 км. От объекта до Санкт-Петербурга 222 километра.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!



Конструктор карт Яндекс | Публичная кадастровая к... | Поиск на карте ЦИАН в Ев... | Коридорный коэффициен... | Liviestore — Яндекс: на... | Яндекс.Карты — выбра... | Липери-доходный жи... | Липенрант-доходный

dom-finland.ru/catalog/product/lippenranta-dokhodnyy-zhiloy-dom-15.5-godovuyk

Липери DCF model, DCF Val

Финляндия

Турция
Таиланд
Россия
Москва
Израиль

Спецпредложения

Длина недвижимости от 30 000 €

Недвижимость в России
Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии


СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИИ

Недвижимость-интерьеры выш...
близ отбытия под бизнес

Недвижимость продается на основе тендера
450 000 €

Намечены даты встречи на берегу Акулеглазового моря

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €



Год постройки -
Этажность 2
Общая площадь 480 м²

Жилой трехэтажный дом, 480 кв.м.
-Состоит из 10 квартир
-3-ш. квартира 42 м²
-1-ш. квартира 84 м²
-1-ш. квартира 18 м²
-1-ш. квартира 38 м²
-1-ш. квартира 28 м²
-1-ш. квартира 35 м²
-1-ш. квартира 40 м²
-1-ш. квартира 52 м²
-Общая площадь примерно 480 м², жилая площадь (площадь апартаментов) – 440 кв.м.
-общие помещения- кладовые, подвал, сауна, душевая, подсобные помещения, прачечная, узел отопления и электрощитовая

Во дворе:
зона парковки
место для барбекю
искусственный пруд

Помещения

Недвижимость и строение:
-В настоящий момент квартиры обитаемы посуточно и долгосрочно, есть

Конструктор карт Яндекс | Публичная кадастровая к... | Поиск на карте ЦИАН в Ев... | Коридорный коэффициен... | Liviestore — Яндекс: на... | Яндекс.Карты — выбра... | Липери-доходный жи... | Липенрант-доходный

dom-finland.ru/catalog/product/lippenranta-dokhodnyy-zhiloy-dom-15.5-godovuyk

Липери DCF model, DCF Val

Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €

Выгода-наиболее выгодное здание АЗС

Стабильный, беззаботный и финансовый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Хельсинки-основной Финляндский мегаполис

Постройка в 2008 году
575 000 €

Выгода-мегаполис Финляндии

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €

Хельсинки-основной Финляндский мегаполис

Помещения

Во дворе:
зона парковки
место для барбекю
искусственный пруд

Недвижимость и строение:
-В настоящий момент квартиры обитаемы посуточно и долгосрочно, есть возможность предложить аренду либо использовать здание под бизнес
-Земля в собственности
-Есть еще разрешения на строительство
-Центральные коммуникации, отличное подьезд
-Минимальные расходы на содержание
-Сделка включает в себя огорожен и земельный участок
-Возможность оменять в собственности жилищный акционерный общество (ЖАО)
-В 2005-2016 годах проведены следующие работы по зданию: косметический ремонт всех помещений, частичная замена сантехники, бытовой техники, прочие мелкие работы:

	текущая заполняемость	100 %
	доходность	15,80 %
Экономич. показатели	прибыль от аренды/ год (при 100 % заполняемость)	31,000 €
	доход от аренды/ год (НДС 0, при 100 % заполняемость)	43,000 €
	Все расходы/ год (НДС 0)	12,000 €

Отопление Центральное масляное отопление

Состояние нормальное - здание целиком, фундамент и жилые помещения в хорошем состоянии.

Площадь участка 3 000 м²

Коммуникации все, муниципальные. Тип водоснабжения центральное

Расстояние до центра: Нулямаа: 50 км

Дополнительно

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании «AV-Group Russia»

Возможные варианты дальнейшего использования здания:

1. Сдать квартиры в аренду и получать арендную плату (часть квартиры можно сдать на посуточной аренде, оператор есть).
2. Реконструировать здание под жилье апартаменты с последующей продажей или более высокой арендой).
3. Реконструировать здание под отель (в городе Липенранте всего несколько отелей с очень ограниченными количеством мест) и эксплуатировать в качестве отеля самостоятельно, либо отеля и управление атомичному оператору.
4. Использовать здание под любого собственного бизнеса

Создание бизнеса либо продажа действующего бизнеса в Финляндии. АЗС право на территории

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость в Финляндии | Йоэнсуу-2 доходные рядные дома с 16 квартирами | Юваскела Финляндия доходная

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-16-kvartirami

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и и | Лейфер | DCF model, DCF Val.

Помощь по сайту

Страна: Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен €: От: до:
 Поиск по ID:

Найти

Хитовые предложения

Дома, коттеджи, виллы
 Горнолыжные курорты
 Таунхаусы и квартиры
 Земельные участки
 Бизнес и коммерческая недвижимость
 Доходная недвижимость
 Аренда коттеджей
 Аренда в Испании
 Строительство домов
 Недвижимость за рубежом (близкие страны)
 Испания
 Торревьеха
 Фуэнхирола
 Турция
 Таиланд

Главная | Бизнес и коммерческая недвижимость | Йоэнсуу-2 доходные рядные дома с 16 квартирами

Новинка

Код объекта: 22194
 Регион: Юваскела
 Расстояние до границы: 103 км

Спецпредложение: Квартал 1

225 300 €

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается 2 доходные рядные дома с 16 квартирами - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Йоэнсуу в 49 км от центра города.

Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование к этому объекту очень универсальное. В настоящее время 90 % от квартиры арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 81 000 € / Год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндию. Отличное предложение для инвесторской! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! На участках два отдельных рядных дома. Этот объект состоит из 16 квартир, с площадью 1120 м2. Объект расположен в спокойном жилом районе в деревне. Озеро находится в 500 м от объекта.

Объект находится недалеко от границы. Вокругународной пограничной МАПП Нидзла-Вярттиля, находится на расстоянии только в 108 км. От объекта до Санкт-Петербурга 440 километров, а до Петрозаводска - 337 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 225 300 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!
 Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!

Год постройки: 1967

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость в Финляндии | Йоэнсуу-2 доходные рядные дома с 16 квартирами | Юваскела Финляндия доходная

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-16-kvartirami

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и и | Лейфер | DCF model, DCF Val.

Торревьеха
 Фуэнхирола
 Турция
 Таиланд
 Россия
 Москва
 Израиль

Самые интересные предложения

Бизнес инвестиции от 10 000 €

Недвижимость в Испании
 Купить объект из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Восхитительная квартира - база отдыха под бизнесом

Недвижимость продается на основе тендера
 450 000 €

Намнати-школа мечты на берегу Ахтилязского моря

Самое лучшее расположение в городе

Год постройки: 1967

Этажность: 1

Общая площадь: 1 120 м²

На участке два отдельных рядных дома здания А и В состоит из 16 квартир, с площадью 60-80 м².
 В шт./ 2-комнатная квартира 60 м² (2 спальни, кухня)
 В шт./ 3-комнатная квартира 80 м² (3 спальни, кухня)

Недвижимость и строения:

- сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
- компания полностью свободна от долгов
- 2 здания с площадью 400 м² и 640 м²
- 6 195 + 4 918 м² собственных земельных участков
- совладельцы в аренду помещений, 100 %
- год строительства в 1967 году
- во дворе песчаное покрытие

Помещения

текущая заполняемость	100 %
окупаемость	18,2 %
Экономич. показатели	прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)
	41 000 €
	доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)
	81 000 €
	расходы/ год (НДС 0)
	40 000 €

Отопление: Централизованное отопление

Материал постройки: дерево

Состояние: нормальное

Площадь участка: 6 195 + 4 918 м²

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Доходная недвижимость в Фин... | Йоэнсуу-2 доходные рядные дома с 11-квартирами | ювска финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-11-kvartirami

1 250 000 €

Винная-наборная доходная здание АЗС

Стабильный, беззаботный и высокодоходный вариант для вложения средств!

5 750 000 €

Уютный-расширенный 3-этажный таунхаус

Построен в 2008 году

575 000 €

Видно международную/универсальную/разноплановую/цену

Готовый бизнес в Финляндии

649 000 €

Уютный-доходный недвижимость

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: МАПП Ниэрала-Виртсила: 108 км; Светогорск: 253 км

Дополнительно

Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»

Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояние:
 Центр Йоэнсуу - 49 км
 Йоэнмаки - 53 км
 Аэропорт - 54 км
 горнолыжный курорт Коли - 40 км
 Савонлинья - 188 км
 Паллеванта - 261 км

Несколько слов о Северной Карелии и Йоэнсуу:

Северная Карелия

Йоэнсуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китте, Ливенс, Нурмес и Оуттокулу - в составе северновосточного региона также входят муниципалитеты Коува, Конттиолахти, Питери, Пеллеярви, Токмарви и Валтимо.

Северная Карелия имеет 302 км. общей границы с Россией. Ежегодно поранчней пункт Ниэрала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмярви, около берега Халтуавара в Йюэнмаки.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 538,67 км², озеро 2 200, среди которых особо выделяется Пилленен - 4-ое по величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов, столицей региона является Йоэнсуу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая, металл и машиностроительная промышленность, предприятия по производству пластика и так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и широкой индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских предпринимателей лесной промышленности, Европейский Лесной институт так же расположен в Йоэнсуу.

Почти 30 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии, Университете прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Йоэнсуу

Столица Северной Карелии

<http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-11-kvartirami>

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Доходная недвижимость в Фин... | Йоэнсуу-2 доходные рядные дома с 11-квартирами | ювска финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-2-dohodnye-ryadnye-doma-s-11-kvartirami

Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен €: От: До:
 Поиск по ID:

Найти

Жанры

- Дома, коттеджи, дачи
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхиролта
- Турция
- Таиланд
- Россия
- Москва

Новая

Код объекта: 22193
 Регион: Йоэнсуу
 Расстояние до границы: 32 км

Средняя цена: **134 200 €** Копия

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается 2 доходные рядные дома с 11 квартирами - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Йоэнсуу с 69 км от центра города.

Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование в этом объекту очень универсальное. В настоящее время 90 % от квартиры арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 48 276 € / год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндии. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! На участке без отдельных рядных дома. Этот объект состоит из 11 квартир, с площадью 150 м2. Объект расположен в спокойном районе в деревне. Озеро находится в 100 м от объекта.

Объект находится недалеко от границы. Вмешательство погранперехода МАПП Ниэрала-Виртсила, находится на расстоянии только в 32 км. От объекта до Санкт-Петербурга 379 километров, а до Петрозаводска - 320 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 134 200 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!



Ирарьль

Год постройки: 1950/1998 и 1983

Этажность: 1

Общая площадь: 550 м²

На участке без отдельных жилых дома здания А и В состоит из 11 квартир, с площадью 32,5-65 м²:
 6 шт./1-комнатная квартира 32,5-36 м² (комната, кухня, ванная)
 1 шт./2-комнатная квартира 52,5 м² (2 комнаты, кухня, ванная)
 4 шт./3-комнатная квартира 65 м² (3 комнаты, кухня, санузел)
 1 шт./отопляемый гараж 32,5 м²

Недвижимость и строение:
 - сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100% - компания полностью свободна от долгов
 - 2 здания с площадью 290,5 м² и 260 м²
 - 3 271 + 3 500 м² собственные земельные участки -обременены в аренду помещений, 90 %
 -доо строительства дома-А в 1956 и дома-В в 1983, дом А был отремонтирован в 1998 году -на дворе песчаное покрытие

текущая заполняемость: 90 %
 охочность: 20,6 %
 экономич. показатели: прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости): 27 648 €
 доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости): 48 276 €
 коммунальные расходы/ год (НДС 0): 20 628 €

Отопление: Центральное отопление (легкая нефть) и электрическое отопление
 Материал постройки: дерево
 Состояние: нормальное
 Площадь участка: 3 271 + 3 500 м²

3 271 + 3 500 м²

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: МАПП Ницрала-Виртиси: 32 км. Светогорск: 202 км

Дополнительно

Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»
 Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояния:
 Центра Йоэнсуу - 69 км
 Иломантси - 41 км
 Аэропорт - 79 км
 федеральный курорт Калви - 105 км
 Савонлинна - 137 км
 Липпенранта - 230 км

Несколько слов о Северной Карелии и Йоэнсуу:

Северная Карелия
 Йоэнсуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китее, Лиекса, Нурмес и Сутокарлу. В составе северновосточного региона также входят муниципалитеты Ююка, Контиолахти, Липери, Полеярви, Тохмарви и Валтимю.

Северная Карелия имеет 302 км. общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Ницрала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на озере Вирмякери, около берегов Халтуваара в Иломантси.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 538,67 км², озер 2 200, среди которых особо выделяется Лийшнен - 4-ое по величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов, столицей региона является Йоэнсуу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая, металлургическая и каменнообрабатывающая промышленность, предприятия по производству пластика, а так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и игровой индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских предпринимателей лесной промышленности, Европейский Лесной институт так же расположен в Йоэнсуу.

Почти 30 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии. Университет прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Стабильный, беззаботный и финансовый вариант для вложения средств!
 5 750 000 €

Хотите стать основателем успешной компании?
 Построен в 2008 году
 575 000 €

Выход: высокофункциональный современный объект
 Готовый бизнес в Финляндии
 649 000 €

Замечательный вариант для вложения средств!
 520 000 €

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость в Финляндии | Иломантси-2 доходные жилые дома | Иевская финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/ilomantsi-2-dohodnye-zhilye-doma-s-28-kvartirami

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и услуги | Лейфер | DCF model, DCF Val.

Растояние до границы: 75 км

Специализация: Кварт. 1 | **635 000 €** | Забронировать

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается 2 доходные жилые дома с 28 квартирами - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Иломантси в 75 км от центра Хельсинки.

Объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование в этом объеме очень универсальное. В настоящее время 80 % от квартиры арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, или 132 000 € / Год! Голландский бизнес! Такое приобретение способствует получению визы на жительство в Финляндию. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! Объект расположен в спокойном жилом районе в 500 м от центра города. Объект находится недалеко от границы. Многоуровневый парковочный МАПП Нуртала-Вантаскиви находится на расстоянии только в 75 км. От Иломантси до Санкт-Петербурга 423 километра, а до Петрозаводска - 285 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 635 000 евро! Недвижимость продается на основе тендера; предлагайте Вашу цену - и бизнес Ваш! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!



Год постройки: 1977

Этажность: 2

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость в Финляндии | Иломантси-2 доходные жилые дома | Иевская финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/ilomantsi-2-dohodnye-zhilye-doma-s-28-kvartirami

Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и услуги | Лейфер | DCF model, DCF Val.

Год постройки: 1977

Этажность: 2

Общая площадь: 1549,5 м²

2 жилые дома состоят из 28 квартир, с площадью 34-73 м²:
 14 шт./1-комнатная квартира 34м² (комната, кухня)
 12 шт./2-комнатная квартира 61м² (2 комнаты, кухня)
 4 шт./3-комнатная квартира 73 м² (3 комнаты, кухня)

Недвижимость и строение:
 - объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
 - компания полностью свободными от долгов
 - 2 здания с площадью 785 м² и 764,5 м²
 - 6 540 м² земельный участок в аренде от муниципалитета
 - сдаваемые в аренду помещения: 80 %
 - год строительства 1977, квартиры отремонтированы в 2008-2009 году
 - во дворе асфальтное покрытие

текущая заполняемость	80 %
доходность	12,9 %
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	81 628 €
доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	132 000 €
коммунальные расходы/ год (НДС 0)	80 372 €

Экономич. показатели

Отопление: центральное отопление

Материал постройки: камень/бетон

Состояние: хорошее

Площадь участка: 6 540 м² (в аренде от муниципалитета)

Специпредложения

Недвижимость и Испания
 Купить объекты из личной собственности, без комиссий

Инвестиционные возможности
 база отдыха под бизнес

Недвижимость продается на основе тендера
450 000 €

Нанталь-вилла мечты на берегу Атлантического моря
 Самое лучшее расположение в городе
1 250 000 €

Вилла-набережное доходное здание А.З.

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Дольная недвижимость в Фин... | Йоэнсуу-2 додольные жили... | всевозможная финляндия додольн...

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-ndvizhimost

Ванна-на-балконе-дизайнер-облицовка-ДСП

Стабильный, беззаботный и финансовый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Уютный, роскошный 3-этажный таунхаус

Построен в 2008 году
575 000 €

Выход: международный аэропорт Йоэнсуу

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €

Успешный фотобизнес на Финляндии

Участка
Участок (проектируемый подстанционный)

Коммуникации
все, муниципальные

Расстояние до границы:
МАПП Ниура-Виртиси: 75 км, Светозорск: 237 км

Дополнительно
Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»:
Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расстояние:
Центра Йоэнсуу - 500 м
Йоэнсуу - 72 км
Аэропорт - 82 км
ежедневный курс Копи - 93 км
Савонлинна - 172 км
Латвиенталла - 265 км

Несколько слов о Северной Карелии и Йоэнсуу:

Северная Карелия
Йоэнсуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китее, Луенка, Нурмес и Оутокупу, в состав северокарельского региона также входят муниципалитеты Куюа, Контиолахти, Питер, Паллеярви, Таммаярви и Вальтимо.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно пограничный пункт Ниура пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза находится на острове Вирмаярви, около берегов Халтуаярви в Йоэнсуу.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории составляет 21 538,07 км², а всего 2 200, среди которых особо выделяется Лышчелен - 4-ое по величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов, столицей региона является Йоэнсуу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая, металлургическая и химическая промышленность, предприятия по производству пластика, а так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и игровой индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских представителей лесной промышленности, Европейский Лесной институт так же расположен в Йоэнсуу.

Почти 30 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии, Университете прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Йоэнсуу

Объект оценки № 2, 3

<http://dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-ndvizhimost>

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Дольная недвижимость в Фин... | Йоэнсуу-складская-коммерчес... | всевозможная финляндия додольн...

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-ndvizhimost

Страна: Финляндия
Регион: Все
Город: Все
Тип недвижимости: Все
Диапазон цен €: От: До:
Поиск по ID:

Найти

Жанры

- Дома, коттеджи, дачи
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торревьеха
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия
- Москва

Новости
Код объекта: 22109
Регион: Дольн...
Расстояние до границы: 53 км

Спецпредложение: 115 000 €
Кредит: 1
Забронировать

Предложения для инвесторов или предпринимателей!
Продается складская-коммерческая недвижимость - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Йоэнсуу в 26 км от центра города.

Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование к этому объекту очень универсальное. В настоящее время 70 % от помещений арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 18 000 € / Год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндии. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! На участке одно здание. Этот объект требует ремонта и состоит из помещений, с площадью 475 м2. Во дворе есть машинместа.

Объект находится недалеко от границы. Вмездународной погранпереход МАПП Ниура-Виртиси, находится на расстоянии только в 83 км. От Йоэнсуу до Санкт-Петербурга 298 километров, а до Петрозаводска - 309 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 115 000 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!
Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!

Год постройки
-

Этажность
1

Беролевский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. Х. | Двухэтажная недвижимость в Фин... | Июнуу-складская коммерция | несколько финляндия догдани...

Не защищено | dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-nedvizhimost

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и и... | Лейфер | DCF model, DCF Val...

Торретька
Функирала
Турция
Таиланд
Россия
Москва
Израиль

Спецпредложения

Дешевые квартиры в Иракле

Недвижимость в Испании
Покупка объекта из нашей
собственной базы без
комиссии

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ!
Июсуу-складская коммерция
близ аэропорта

Недвижимость предлагается
на основе тендера
450 000 €

Намечены шло работы на
базу докупателя

Самое лучшее
расположение в городе

Год постройки	-
Этажность	1
Общая площадь	1 200 м ²

Помещения

На участке складское-коммерческое здание
офисное-коммерческое помещение 475 м²
во дворе выходящего

Недвижимость и строение:
- объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал
общества с ограниченной ответственностью 100%
- капитальная постройка свободными от долгов
- 1 здание с площадью 475 м²
- 3 здания бывшего магазина / ресторана
- 1 200 м² собственной земельный участок
- сдаваемые в аренду помещения, 70 %
- во дворе песчаное покрытие

текущая заполняемость	70 %
доходность	12,2 %
прибыль от аренды/год (при 100% заполняемости)	14 000 €
доход от аренды/год (НДС 0, при 100% заполняемости)	18 000 €
расходы/год (НДС 0)	4 000 €

Экономич. показатели

Отопление: Центральное отопление (нефть)

Материал постройки: кирпич и дерево

Состояние: нормальное, требует ремонта

Площадь участка: 1 200 м²

Коммуникации: все, муниципальные

Беролевский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. Х. | Двухэтажная недвижимость в Фин... | Юонуу-складская коммерция | несколько финляндия догдани...

Не защищено | dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-skladskaya-kommercheskaya-nedvizhimost

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и и... | Лейфер | DCF model, DCF Val...

Самое лучшее
расположение в городе
1 250 000 €

В центре-набережная набережная
зданий АЗС

Стабильный, беззаботный
и безрисковый
вариант для инвестора
5 750 000 €

Ультрасовременный 5-
этажный многоквартирный

Построен в 2008 году
575 000 €

Высокая
маржинальность и высокая
ликвидность цены

Готовый бизнес в
Финляндии
649 000 €

Ультрасовременная
недвижимость

Расстояние
до аэродрома: МАПП Нуртала-Виртисля: 53 км; Светозорск: 186 км

Дополнительно

Эксклюзивное предложение компании «AV-Group Russia»
Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение
разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для
бизнес-иммиграции.

Расстояния:
Центра Йоэнсуу - 3,5 км
Йюванкес - 74 км
Аэропорт - 9 км
аэровокзальный пункт Калли - 54 км
Савонлинна - 130 км
Латвиеранта - 237 км

Несколько слов о Северной Карелии и Йоэнсуу:

Северная Карелия
Йоэнсуу - столица Северной Карелии, которая является самым восточным регионом
Финляндии. В Северной Карелии есть и другие города, такие как Китее, Лиекса, Нурмес и
Оуттокумму, в состав северокарельского региона также входят муниципалитеты Ююка,
Конттиоки, Пилкери, Токмакери и Валтико.

Северная Карелия имеет 302 км общей границы с Россией. Ежегодно паромный пункт
Нуртала пересекает около миллиона раз в год. Самая восточная точка Европейского Союза
находится на озере Вирмяякки, около деревни Халтуаяара в Йюванкесе.

В Северной Карелии проживает 165 445 жителей (31.05.2013). Площадь территории
составляет 21 538,67 км², озеро 2 200, среди которых особо выделяется Пийленинен - 4-ое по
величине озеро в Финляндии. В Северной Карелии 13 муниципалитетов и пять городов,
столицей региона является Йоэнсуу в котором проживает 74 005 жителей (31.05.2013).

Важнейшими для экономики региона являются лесная, деревообрабатывающая, пищевая,
металло- и металлообрабатывающая промышленность, предприятия по производству пластика,
а так же туризм. Северная Карелия известна на международном рынке кино и игровой
индустрии благодаря растущим компаниям работающим в области кино и разработки игр.

Северная Карелия хорошо известна среди европейских представителей лесной
промышленности. Европейский Восточный институт так же расположен в Йоэнсуу.

Почти 20 000 человек обучаются в Университете Восточной Финляндии, Университете
прикладных наук и других учебных заведениях Северной Карелии.

Йоэнсуу
Столица Северной Карелии
Йоэнсуу - город и муниципалитет, расположенный в восточной Финляндии на берегу озера

Европейский рынок недвижимости | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость | Яндекс.Карты — выбрать... | Цены на недвижимость в... | Коммерческая недвиж... | Йоэнсуу-доходная недвиж...

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-dohodnaya-nedvizhimost-v-promzone

Лейфер DCF model, DCF Va.

Поиск по каталогу

Страна: Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен €: От: До:
 Поиск по ID:

Найти

Жанры

- Дома, коттеджи, дачи
- Горнолыжные курорты
- Таунхаусы и квартиры
- Земельные участки
- Бизнес и коммерческая недвижимость
- Доходная недвижимость
- Аренда коттеджей
- Аренда в Испании
- Строительство домов
- Недвижимость за рубежом (другие страны)
- Испания
- Торретьека
- Фуэнхирола
- Турция
- Таиланд
- Россия

Избранное

Код объекта: 22197
 Регион: Йоэнсуу
 Расстояние до границы: 76 км

Специальное предложение: **270 000 €** Кредит: **Забронировать**

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!

Продается доходная недвижимость в промзоне - для личного пользования или инвестиций. Объект расположен в Йоэнсуу в 3,5 км от центра города.

Оценочная стоимость имущества (в 2008 году) € 560.000,00. Сделка включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%. Возможное использование к этому объекту очень универсальное. В настоящее время 100% от помещений арендованы по долгосрочным договорам. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 46 900 € / Год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндию. Отличное предложение для инвестиций! Замечательный вариант для вложения средств!

Отличное предложение для ведения коммерческой деятельности в Финляндии! На участке одно здание. Этим объектом состоит из 7 помещений, с площадью 1408 м2. Объект расположен в промзоне недалеко от центра города. Озеро находится в 800 м от объекта. Объект находится недалеко от границы. Межгосударственный пограничный МАПП Нурвала-Виртсия, находится на расстоянии только в 76 км. От Йоэнсуу до Санкт-Петербурга 398 километров, а до Петрозавооска - 329 километров.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 270 000 евро! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!

Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!




Европейский рынок недвижимости | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Доходная недвижимость | Яндекс.Карты — выбрать... | Цены на недвижимость в... | Коммерческая недвиж... | Йоэнсуу-доходная недвиж...

dom-finland.ru/catalog/product/joensuu-dohodnaya-nedvizhimost-v-promzone

Лейфер DCF model, DCF Va.

Доходная недвижимость от 19700 €

Недвижимость в Испании
 Покупка объекта из нашей собственной базы. Без комиссии

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
 Инвестиция-шикарная мини-база отдыха под бизнес

Недвижимость продается на основе тендера
450 000 €

Наматери-вилла мечты на берегу Аргентинского моря
 Самое лучшее расположение в аэроде
1 250 000 €

Выгода-наибольшее доходное здание АЭС
 Стабильный, беззаботный и безрисковый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Общая площадь: 1 408 м²

Помещения: На участке производственно-коммерческое здание состоит из 7 помещений, с площадью 50-341 м²:
 6 шт / производственно-коммерческое помещение 174-341 м²
 1 шт / 3-комнатная квартира 80 м² (3 комнаты, кухня)

Недвижимость и строения:
 объект включает в себя строения и кроме того, весь акционерный капитал общества с ограниченной ответственностью 100%
 - компания полностью свободными от долгов
 - оценочная стоимость имущества (в 2008 году) € 560.000,00
 - 1 здание с площадью 1408 м²
 - 4 069 м² земельный участок в аренде от муниципалитета
 - Пазов на застройку: 1 800 м², из которого не использовано 400 м²
 - сдаваемые в аренду помещения, 100 %
 - год строительства в 1985 году, отремонтирован 1998
 - во дворе песчаное покрытие

Экономич. показатели:

текущая заполняемость	100 %
окупаемость	11,2 %
прибыль от аренды/ год (при 100% заполняемости)	30 198 €
доход от аренды/ год (НДС 0, при 100% заполняемости)	46 900 €
расходы/ год (НДС 0)	16 701 €

Отопление: Централизованное отопление
Материал постройки: из листового металла
Состояние: хорошее

Площадь участка: 4 069 м² (в аренде от муниципалитета)
Коммуникации: все, муниципальные
Расстояние до границы: МАПП Нурвала-Виртсия: 76 км, Светозорск: 209 км

Дополнительно:
 Специальное предложение компании «AV-Group Russia»

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Дочерняя недвижимость в Фин... | Лappeenranta- промбаз под ведение бизнеса | иевская финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-prombaza-pod-vedeniye-biznesa

Лappeenranta- промбаз под ведение бизнеса

Страна: Финляндия
 Регион: Все
 Город: Все
 Тип недвижимости: Все
 Диапазон цен €
 От: До:
 Поиск по ID:

Найти

Хиты продаж

Дома, коттеджи, виллы
 Горнолыжные курорты
 Таунхаусы и квартиры
 Земельные участки
 Бизнес и коммерческая недвижимость
 Дочерняя недвижимость
 Аренда коттеджей
 Аренда в Испании
 Строительство домов
 Недвижимость за рубежом (другие страны)
 Испания
 Торрехвега
 Фуэнхирола
 Турция

Главная | Бизнес и коммерческая недвижимость | Лappeenranta- промбаз под ведение бизнеса

Новинка

Код объекта: 22330
 Регион: Лappeenranta
 Расстояние до границы: 43 км

Специальное предложение: **99 000 €** Календарь: 1 Забронировать

Предложения ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ или предпринимателей!
 Продается коммерческое помещение для производственных и складских целей в 19 км от Лappeenranta.

В помещении ранее было проведено производство пивного. Также возможно инвестировать в этот бизнес. Кроме того, можно приобрести за дополнительную плату больше земли из соседнего участка.

Отличная возможность для организации собственного бизнеса в 1-м этажном здании 1987 года постройки, расположенной на впадной дороге, со всеми городскими коммуникациями, в хорошем состоянии. На собственном участке 5725 м2, площадь пашенного строения 381 кв.м. Центральные коммуникации, отличные подъезды. Общее состояние здания - хорошее.

Земля окружена аэтомичными забором. Хорошее транспортное сообщение - близость трассы номер 6. Возможное использование этого объекта очень универсальное, например, можно рассмотреть в качестве автомастерской/ автопарковочной или логистическое складское комплекс. Район является хорошей промышленной зоной, его значение будет увеличиваться в будущем. Владельцы заплатили намного больше, чем в настоящее время запрашиваемая цена.

Покупка возможна для личного пользования или инвестиций. Помощью бизнес! Можно сдать в аренду помещение полностью, доход от аренды 15600 евро в год. Будущие ремонтные работы больших ремонт не потребуются.

Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндии. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! РАССМАТРИВАЮТСЯ ВСЕ РЕАЛЬНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ 155 000 EUR! Недвижимость продается на основе тендера: предлагайте Вашу цену - и бизнес Ваш! ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР!

Супер-скидка, цена снизилась с 155 тысяч евро до 99 тысяч евро!



Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Дочерняя недвижимость в Фин... | Лappeenranta- промбаз под ведение бизнеса | иевская финляндия доходы

dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-prombaza-pod-vedeniye-biznesa

Таиланд
 Россия
 Москва
 Израиль

Специальные предложения

Недвижимость в Испании
 Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Испалати-индустриальная база отбита под бизнес

Недвижимость продается на основе тендера

450 000 €

Наметали-вилла мечты на берегу Адриатического моря

Самое лучшее расположение в евроде

1 250 000 €

Вилла-набережная дикоруба эддинг А30

Год постройки: 1987
 Этажность: 1
 Общая площадь: 381 м²

Территория 5725 м², на которой находится 2 отдельных здания, общей площадью 661 кв.м.

производственное помещение 381 м²
 -Состоит из производственно-складского помещения с высотой потолка 4,75 м, в таком одноэтажном помещении -300 постройки 1987
 -Холодное помещение с общей площадью 321 м²
 -Кроме этого в помещении социальная комната 60 м² (ориг. развалки, кухня-столовая, туалет и т.д.)

Помещения: **Ангар ("Best Hall")**
 Холодное помещение с общей площадью 280 м²

Недвижимость и строение:
 Собственный земельный участок
 Площадь земельного участка 5725 м²
 Право на застройку - м², из которого не использовано - м²
 Общая площадь строения 661 м²
 Совсемная в аренду площадь 661 м²
 Год строительства 1987, полностью отремонтирован
 Во дворе садовой парковка
 Возможность купить больше земли из соседнего участка

Отопление: электрическое отопление
 Состояние: хорошее
 Площадь участка: 5725 м²
 Коммуникации: все, муниципальные
 Расстояние до границы: Нулмаа 43 км
 Дополнительно

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании «AV-Group Russia»
 Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии дает право на получение разрешения на проживание (вид на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расходы на содержание: расходы на отопление - 400 евро / год

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Доходная недвижимость в Финляндии | Латвепярнта - промбаза под... | Искковая финляндия додони

dom-finland.ru/catalog/product/lappeenranta-prombaza-pod-vedeniye-biznesa

Самое лучшее предложение в городе
1 250 000 €

Винтаж-на-близком-добробном-здании-ДВС

Стабильный, беззаботный и бизнесовый вариант для вложения средств!
5 750 000 €

Уютный-просторный-3-этажный-музеум

Построен в 2008 году
575 000 €

Готовый бизнес в Финляндии
649 000 €

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании «AV-Group Russia». Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии имеет право на получение разрешения на проживание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расходы на собрание:
расходы на отопление - 400 евро / год
Налог на недвижимость - 200 евро / год

Расстояния:
До центра города Латвепярнта (вся городская инфраструктура) - 19 км
Иматра - 80 км
Миекки - 108 км
Хельсинки - 204 км

Расстояние: до города Латвепярнта (культурная столица Финляндии, музеи, экскурсии, достопримечательности, театры, детские и спортивные развлекательные центры) - 19 км; до города Иматра (ста-центр Иматра Курува, торговые центры, банки, магазины) - 80 км
До границы с РФ (МАПТ Нуймаа) - 43 км
До границы с РФ (МАПТ Светогорск) - 61 км

Несколько слов о Луумяки:
Община Луумяки находится в финской провинции Южная Карелия. Это прекрасное место отличается удивительно красивой природой. Загородная недвижимость в Луумяки идеально подходит для отдыха и длительного проживания. Просторный дом в Луумяки на берегу озера будет уютным и тихим, благоустроенные коттеджи в Луумяки привлекут вас гарантированным доходом от сдачи в аренду. Район отличается благоприятной экологической обстановкой и развитой инфраструктурой. Если вы хотите купить недвижимость в Луумяки, наша компания «AV-Group Russia» поможет вам в этом деле, предоставит оптимальные варианты и оформит все необходимые документы на выгодных для вас условиях.

В Луумяки можно попасть по 6 трассе и воров в этот близлежащий городок не займет много времени. Луумяки имеет много памятных истории с доисторических времен до построек Ланси Саппа.

Неудивительно, что летом численность населения увеличивается вдвое: вода, пляжи и ландшафт, получаемые от насладения природной красотой, доступны каждому. Протяженность береговой линии составляет 830 километров, в окрестностях есть более 200 озер и прудов. Кроме того, различные культурные мероприятия, устраиваемые летом, пользуются популярностью у туристов.

Об истории Луумяки можно узнать в церкви, в бунгалах личной защиты "Салмалыня" или в Доме-музее президента П.О. Селккунку. В крепости Тававенти, расположенная природная протина, созданная природой в ледниковый период, а в археологическом музее выставлены предметы археологии.

Каждое лето местные жители вместе с гостями города празднуют Дни Луумяки в крепости Тававенти. В окрестности праздника стоит ознакомиться с музей-фермой "Тулликолла" или с деревней в долине бывшего королевства "Тилленте Тиллат Тава". Посещение летнего рынков в Тававенти и в деревне Каллионкюля добавит вам интересный культурный

<http://dom-finland.ru/catalog/product/kouvola-prombaza-na-trasse-6>

Европейский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии, П. | Доходная недвижимость в Финляндии | Искковая финляндия додони

dom-finland.ru/catalog/product/kouvola-prombaza-na-trasse-6

Искковая финляндия додони

Предложения для инвесторов или предпринимателей - Доходная недвижимость в Финляндии!

Продается промбаза на федеральной трассе 6 в Куволе - для личного пользования или инвестиций.

Этот объект недвижимости со многими возможностями, для производственных или складских целей в 92 км от границы РФ.

Отличная возможность для организации собственного бизнеса в 1-х этажном здании 1987 года постройки, расположенной на аландской дороге, со всеми городскими коммуникациями, в хорошем состоянии. На собственном участке 10300 м² площадь панельного строения 720 кв.м. Центральные коммуникации, отличные подъезды. Общее состояние здания - отличное.

В настоящее время все помещения сдаются в аренду. Возможно получить хороший доход от аренды, мин. 42.000,00 € / Год! Готовый бизнес! Такое приобретение способствует получению вида на жительство в Финляндии. Отличное предложение для инвестиций или для личного пользования. Замечательный вариант для вложения средств!

Хорошее транспортное сообщение - близость трассы номер 6. Возможное использование этого объекта очень универсальное. Район является хорошей промышленной зоной, его значение будет увеличиваться в будущем.

Будущие ремонты - никаких больших ремонтов не предвидится.

ПРИГЛАШАЕМ ВАС НА ПРОСМОТР! Позвоните нам и мы предоставим дополнительную информацию по объекту!
Супер-сделка, цена снизилась с 410 тысяч евро до 348 тысяч евро!

Искковая финляндия додони

Берлинский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Двойная недвижимость в Финляндии | Йокесуу загородный дом с арендой | Куувола-промбаза на трассе 6 | Кувовола Финляндия дождливо


Не защищено | dom-finland.ru/catalog/product/kouvoala-prombaza-na-trasse-6

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и ии | Лейкер | DCF model | DCF Val

Покупка объекта из нашей собственной базы без комиссии

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ


Космолити-шведская мини-база отдыха под бизнесом



Недвижимость продается на основе тендера

450 000 €


Наматли-шведские мечты на берегу Агнелласааси море



Самое лучшее расположение в городе

1 250 000 €

Выставка-информационное здание АЭС



Стабильный, беззаботный и безрисковый вариант для вложения средств!

5 750 000 €

[Хотели бы посмотреть? Закажите турбулус!](#)

Год постройки: 1985 (2011)

Этажность: 1

Общая площадь: 790 м²

Объект недвижимости со многими возможностями

Уютное промышленное здание 720 кв м, в котором имеются офис и бытовые помещения.

Недвижимость и строение:

- Собственный земельный участок
- Площадь земельного участка 10300 м²
- Права на дополнительную застройку имеются
- Общая площадь строения 720 м²
- Год строительства 1985, полностью отреконструирован в 2011
- Разрешение на строительство еще осталось 410 м²
- Высота помещений более 4,5 м
- В небольшом строении 70 кв м во дворе работает кафе, отпускающее обеды
- В здании имеются большие подъемные ворота и пол для движения автогрузовиков
- Двор имеет асфальтовое покрытие, возможен проезд автопоездом вокруг здания
- Расположение на федеральной трассе №6

Помещения

Арендаторы

- Всего 3 арендатора (70 кв м, 200 кв м и 500 кв м)
- 1. Кафе (популярное среди местных жителей и водителей грузовиков)
- Арендная плата 14 400 €/год
- 2. Автоматическая кузовной ремонт
- Арендная плата 6 000 €/год
- 3. Строительная компания (собственный бизнес владельца)
- Арендная плата 21 600 €/год
- 4. Занятие хранения автомобилей и мотоциклов

- Все арендаторы местные жители и долгосрочные

- Беспроблемные договоры аренды (с увеличением за 6 месяцев по прекращению действия договоров)

- При необходимости владелец может помочь с повседневными практическими вопросами с имуществом

Расходы

- Арендаторы оплачивают отопление, электроэнергию

- Владелец здания оплачивает страховку, налог на недвижимость, воду и уборку прилегающей территории (в том числе от снега зимой)

текущая заполняемость	100 %
ооходность	11,98 %
прибыль от аренды/год (при 100 % заполняемости)	41 734 €
доход от аренды/год (НДС 0, при 100 % заполняемости)	44 867 €


Экономич. показатели

Берлинский рынок коммерции | Публичная кадастровая карта | Недвижимость в Финляндии | Двойная недвижимость в Финляндии | Йокесуу загородный дом с арендой | Куувола-промбаза на трассе 6 | Кувовола Финляндия дождливо

Не защищено | dom-finland.ru/catalog/product/kouvoala-prombaza-na-trasse-6

Приложения | Район по адресу | Курс валют | Недвижимость и ии | Лейкер | DCF model | DCF Val


Видеотур по объекту



Построен в 2008 году

575 000 €

Выдача: многофункциональный строительный участок




Готовый бизнес в Финляндии

Выдача: Хельсинки-Финляндия недвижимость

649 000 €


Хотели бы посмотреть? Закажите турбулус!



Замечательный вариант для вложения средств!

Хотели бы посмотреть? Закажите турбулус в службе клиентских опций!

520 000 €



Только в 9 км от центра

855 000 €

[Хотели бы посмотреть? Закажите турбулус!](#)

Все расходы: год (НДС 0) **3 133 €**

Состояние: отличное

Площадь участка: 10 300 м²

Коммуникации: все, муниципальные

Расстояние до границы: Ваалимаа - 92 км

Дополнительно

Эксклюзивное право продажи объекта имеется только у компании «AV-Group Russia»

Организация бизнеса либо покупка действующего бизнеса в Финляндии даёт право на получение разрешения на пребывание (вида на жительство) и предоставляет отличную возможность для бизнес-иммиграции.

Расходы на содержание:

Арендаторы оплачивают: расходы на электричество и отопление - 6567 €/Год

Всего 6567 €/год

Владелец здания оплачивает: Налог на собственность - 419 €/Год

Уборка территории - 780 €/Год

Страхование - 1200 €/Год

Расходы на воду - 734 €/год

Всего 3133 €/год

Расстояния: центр города Куувола - 24 км

Котка - 47 км

Латвентранта - 112 км

Иккяри - 149 км

Миккелы - 133 км

Хельсинки - 111 км

До границы с РФ (МАГПТ Ваалимаа) - 92 км

До границы с РФ (МАГПТ Нудимаа) - 136 км

Из Санкт-Петербурга на поезде до Куувола в два часа

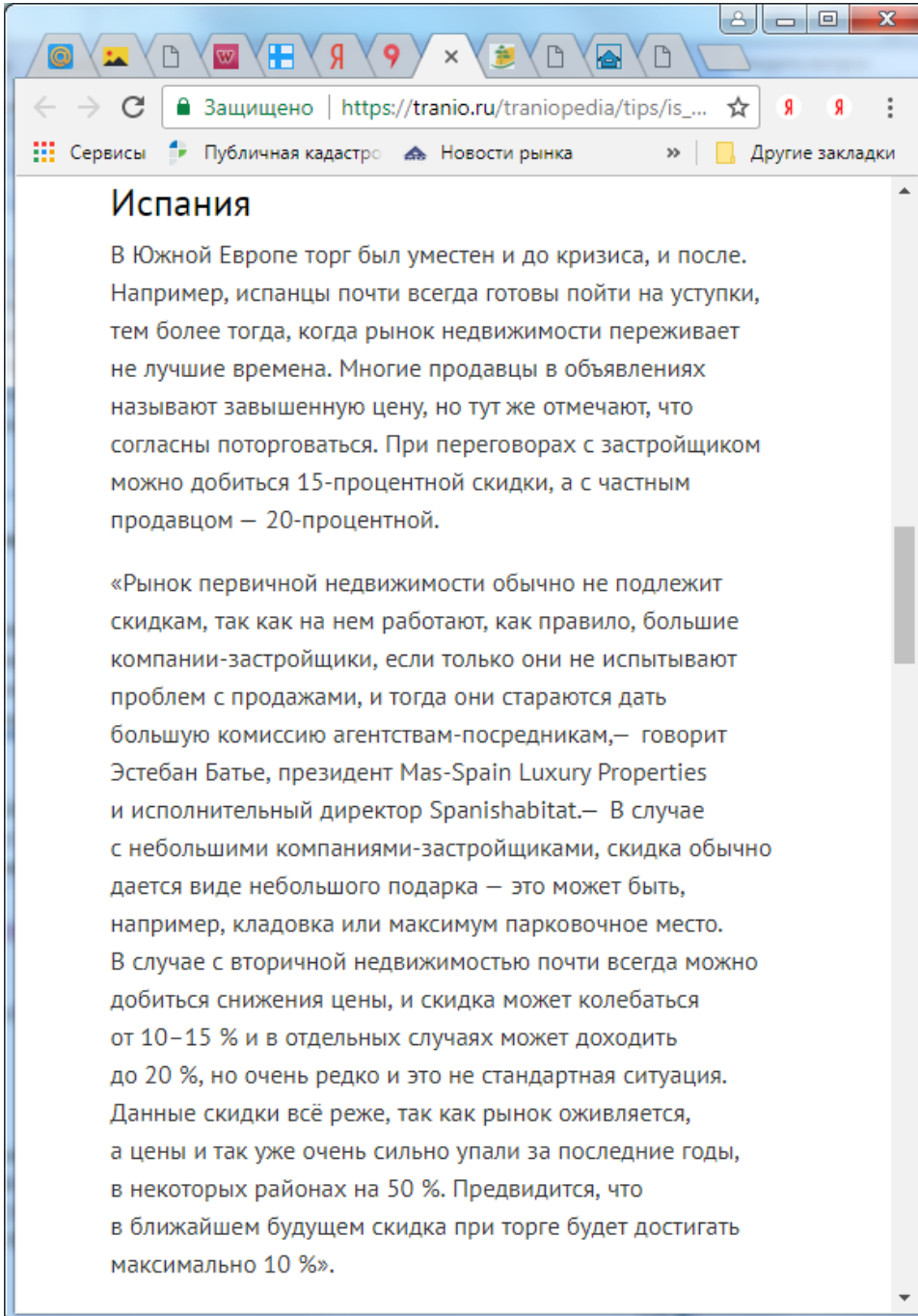
Несколько слов о городе Куувола:

Куувола (фин. Kouvoala - город в 140 км от Хельсинки и 290 км от Петербурга 1 января 2009 городом объявлены: Элиманки, Райла, Кууванкюки, Вангала и Куувола были объединены в единый муниципалитет Куувола, в котором проживает 90 000 жителей. Так Куувола стала крупнейшим городом Финляндии.

Куувола была основана в 1875 году для обслуживания железнодорожной линии Райймиэки - Санкт-Петербург и является сейчас одним из важнейших транспортных узлов в Финляндии. Словачки - это вторая станция в Финляндии, для фактот станции пассажирской поезда из России после пограничного контроля (перевоз - Ваалимаа). Важное стратегическое значение города привело к тому, что он сильно пострадал в годы Великой Отечественной войны.

Размер скидок на уторговывание в некоторых странах Европы

https://tranio.ru/traniopedia/tips/is_the_realty_price_negotiable/



The image is a screenshot of a web browser window. The address bar shows the URL https://tranio.ru/traniopedia/tips/is_the_realty_price_negotiable/. The page content is in Russian and discusses real estate discounts in Spain. The browser interface includes a toolbar with various icons and a search bar.

Испания

В Южной Европе торг был уместен и до кризиса, и после. Например, испанцы почти всегда готовы пойти на уступки, тем более тогда, когда рынок недвижимости переживает не лучшие времена. Многие продавцы в объявлениях называют завышенную цену, но тут же отмечают, что согласны поторговаться. При переговорах с застройщиком можно добиться 15-процентной скидки, а с частным продавцом – 20-процентной.

«Рынок первичной недвижимости обычно не подлежит скидкам, так как на нем работают, как правило, большие компании-застройщики, если только они не испытывают проблем с продажами, и тогда они стараются дать большую комиссию агентствам-посредникам,— говорит Эстебан Батье, президент Mas-Spain Luxury Properties и исполнительный директор Spanishabitat.— В случае с небольшими компаниями-застройщиками, скидка обычно дается в виде небольшого подарка – это может быть, например, кладовка или максимум парковочное место. В случае с вторичной недвижимостью почти всегда можно добиться снижения цены, и скидка может колебаться от 10–15 % и в отдельных случаях может достигать до 20 %, но очень редко и это не стандартная ситуация. Данные скидки всё реже, так как рынок оживляется, а цены и так уже очень сильно упали за последние годы, в некоторых районах на 50 %. Предвидится, что в ближайшем будущем скидка при торге будет достигать максимально 10 %».

The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying "Защищено | https://tranio.ru/traniopedia/tips/is_...". The browser interface includes navigation buttons, a search bar, and a menu with "Сервисы", "Публичная кадастро", "Новости рынка", and "Другие закладки". The main content area features the title "Кипр" and a paragraph of text.

Кипр

На [Кипре](#) торг тоже уместен. Постарайтесь убедить продавца, что вы готовы приобрести объект в самое ближайшее время, если только он сбавит цену. Скидка может составить 20 % или даже больше.

The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying "Защищено | https://tranio.ru/traniopedia/tips/is_...". The browser interface includes navigation buttons, a search bar, and a menu with "Сервисы", "Публичная кадастро", "Новости рынка", and "Другие закладки". The main content area features the title "Франция" and two paragraphs of text, followed by the title "Черногория" and a paragraph of text.

Франция

По словам Ролана Трипара, главы компании Seloger.Com, в крупных городах Франции возможность торговаться ограничена, и можно сбросить с цены максимум 5 %, но на периферии скидки могут достигать 10 %.

На [Лазурном Берегу](#) Франции многие объекты выставляются на продажу с завышенными ценами, потому что собственники закладывают в стоимость возможность скидки. Как рассказывают французские партнеры Tranio.Ru, есть объекты, которые французы выставляют на 10–20 % дороже, рассчитывая на торг, но есть другие объекты, цены на которые близки рынку,— они для быстрой продажи.

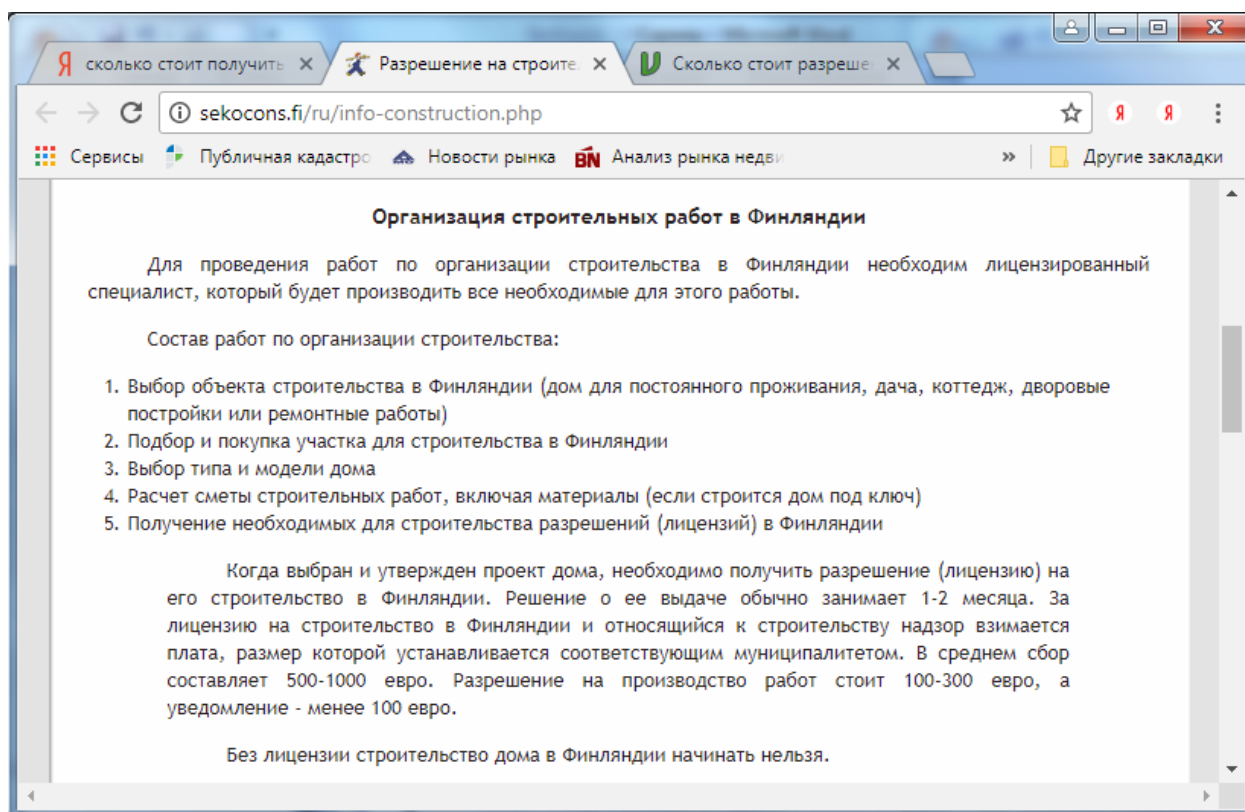
В целом на рынке южной Франции всегда стоит пытаться торговаться. Например, в 2012 году трехкомнатная квартира площадью 65 м² была продана за 335 тыс. евро, хотя первоначально она предлагалась за 370 тыс.

Черногория

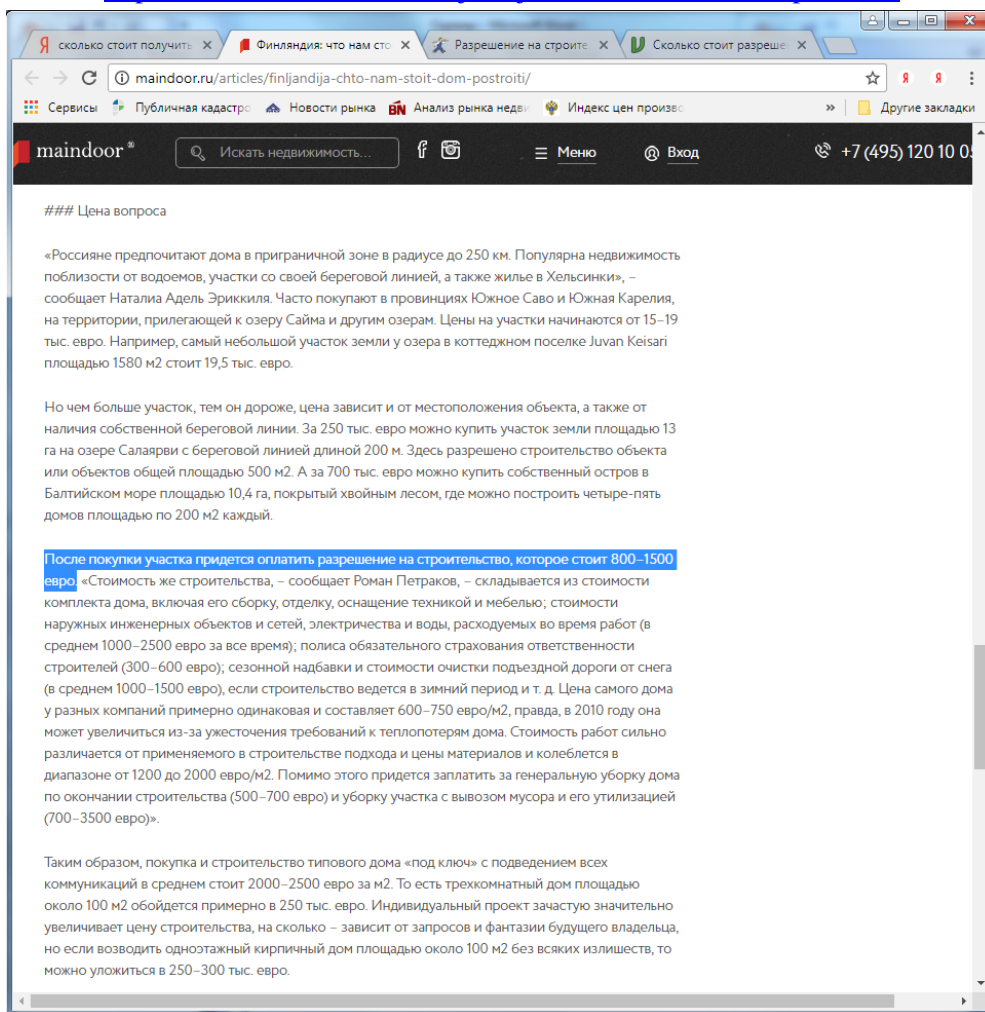
В [Черногории](#) почти наверняка удастся получить хорошую скидку, но только если общаться напрямую с продавцом, а не с представителем агентства. В некоторых случаях можно сбавить цену на 15–20 %. У застройщика можно выторговать не только скидку, но и различные «бонусы»: мебель, кондиционеры или парковочное место.

Затраты на разрешение на строительство

<http://sekocons.fi/ru/info-construction.php>



<http://maindoor.ru/articles/finljandija-cto-nam-stoit-dom-postroit/>




Затраты на подведение электроснабжения к участку


<http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D0%B4%D0%B2%D0%B0-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-ahvenjarvi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81->

купить земельный участ Участок на берегу озер

lappi-group.ru/uchastki/item/два-участка-на-берегу-озера-ahvenjarvi-рядом-с-городом-juva

Сервисы Публичная кадастр Новости рынка Анализ рынка недви Индекс цен произво Другие закладки





оставить заявку

Основные характеристики

Район/Регион: Восточная Финляндия
Город: Juvu
Площадь участка: 8300 м²
Разрешенная площадь строительства: 250
Стоимость: 29000 €
Расстояние до границы с РФ: 110 км

Участок на берегу озера Ahvenjarvi рядом с городом Juvu

Участок расположен на берегу озера Ahvenjarvi недалеко от города Juvu. Много-численные озера и острова, скалы и шхеры, развитая инфраструктура региона, близость от границы с Россией, разнообразие водных, пешеходных и лыжных маршрутов, чистота и уют маленьких городков, грибные леса, развитая сеть автодорог и паромных переправ, многочисленные достопримечательности, музеи - все это сделает Ваш отдых здесь незабываемым.

Участок светлый, живописный, преимущественно с хвойным лесом - отлично подходит для строительства дачи.

Береговая линия в собственности.

Разрешенная площадь строительства на участке - 250 м2.

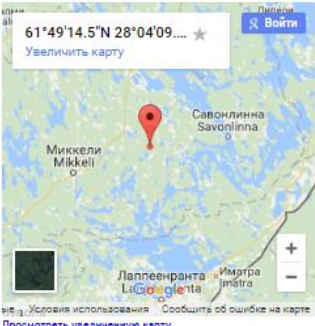
К участку ведет хорошая грунтовая дорога.

Дополнительные расходы:
 Стоимость подведения электричества к участку составляет 4 780 Евро.
 Работы по подключению электричества начинается от 2 заявок (от владельцев двух участков).

Номер участка	Площадь участка, м2	Протяженность собственной береговой линии, м	Разрешенная площадь стр-ва, м2	Стоимость участка, Евро
4/3	8300 м2	120 м	250 м2	29 000 €

Расстояния:
 До города Juvu (вся городская инфраструктура) - 21 км.
 До города Sulkava (торговые центры, культурные и развлекательные учреждения, медицинские учреждения) - 23 км.
 До границы с РФ (Светогорск) - 110 км.

Дополнительная информация:
 До горнолыжного склона "Nasa" всего - 11 км www.hasamaki.fi/ .
 Перепад высот: 65 м. Максимальная длина спуска: 430 м. Количество склонов: 4. Склонов с освещением: 4. Подъемники: 1. Игровая площадка для детей. Прокат горнолыжного снаряжения. Лыжный сервис.
 Лыжная школа. Трассы для беговых лыж: 100 км. Трассы с освещением: 1 км.
 Адрес: Sulkavantie 1002 C, 51900, Juvu. Tel.: +358 015-459700.



Оставить заявку

+ 7 (812) 943 40 83

© Lappi - недвижимость в Финляндии
info@lappi-group.ru

В f

<http://lappi-group.ru/uchastki/item/%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83-%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B0-saerkijaervi-%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BC-%D1%81-%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC-juva>

купить земельный участ
Участок на берегу озера

← → ↻
lappi-group.ru/uchastki/item/участок-на-берегу-озера-saerkijaervi-рядом-с-городом-juva
🔍 ☆ Я Я

Сервисы
Публичная кадастр
Новости рынка
BN Анализ рынка недви
Индекс цен произв
» Другие закладки

площадь

23400 м²


стоимость


38 000 €

код объекта

426

Посмотреть все фото





оставить заявку

Участок на берегу озера Särkijärvi рядом с городом Juva

Участок расположен на берегу озера Särkijärvi недалеко от города Juva всего в 3 км от горнолыжного склона. Многочисленные озера и острова, скалы и шхеры, развитая инфраструктура, близость от границы с Россией и от одного из красивейших городов Финляндии, разнообразие водных, пешеходных и лыжных маршрутов, чистота и уют маленьких городков, грибные леса, развитая сеть автодорог и паромных переправ, многочисленные достопримечательности, музеи.

Участок, площадью 2,34 Га, светлый, преимущественно с хвойным лесом - отлично подходит для строительства дачи.

Береговая линия, протяженностью 80 м, в собственности.

Разрешенная площадь строительства на участке - 250 м².

К участкам ведет хорошая грунтовая дорога.

Дополнительные расходы:
Стоимость подведения электричества к участку составляет 4 580 Евро.

Расстояния:
До города Juva (вся городская инфраструктура) - 12 км
До города Sulkava (торговые центры, культурные и развлекательные учреждения, медицинские учреждения) - 23 км
До границы с РФ (Светогорск) - 108 км

Дополнительная информация:
До горнолыжного склона "Nasa" всего - 3 км www.hasamaki.fi/
Перепад высот: 65 м. Максимальная длина спуска: 430 м. Количество склонов: 4. Склонов с освещением: 4. Подъемники: 1. Игровая площадка для детей. Прокат горнолыжного снаряжения. Лыжный сервис. Лыжная школа. Трассы для беговых лыж: 100 км. Трассы с освещением: 1 км.
Адрес: Sulkavantie 1002 C, 51900, Juva. Tel.: +358 015-459700.

Основные характеристики

Район/Регион: Восточная Финляндия

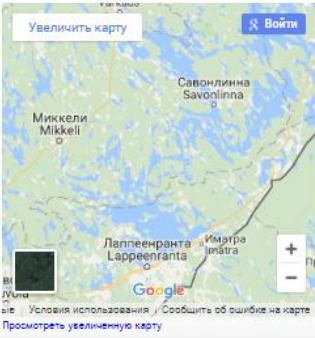
Город: Juva

Площадь участка: 23400 м²

Разрешенная площадь строительства: 250

Стоимость: 38000 €


Расстояние до границы с РФ: 108 км



Оставить заявку

+ 7 (812) 943 40 83

© Lappi - недвижимость в Финляндии
info@lappi-group.ru



БЕРЕГОВЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
Код объекта: 13875
Юва
3 береговых участка (юго-запад) и 2 участка (северо-восток)

Площадь участка	3000 м ²	
в м ²	в сотках	в гектарах
Право на застройку	170 м ²	
Берег	Собственный	
Тип водоема	Внутреннее озеро	
Расстояние от КПП	Светогорск: 109 км	
Дополнительно	3 участка расположены на берегу озера Стриярви и ориентированы береговой линией на юго-запад (вечернее солнце)	
	2 участка расположены на противоположной стороне озера (северо-восток), площадь участков - по 4000 м ² , цена - €5000	
	До города Юва - около 10 км.	

Цена 40 000 €

Прочие расходы
Стоимость подведения электричества - 5120 евро/участок (требуется электрической компании - одновременное подведение электричества к 2 участкам)
Оплата межевания.

[Вернуться назад](#)

Специальное предложение:
Красивый земельный участок в Финляндии на берегу озера - 26.000 евро
Электричество и дорога подведены, межевание сделано, 50 м от границы.

Новости:
14.11.2018 - Бытовые вопросы владельцев недвижимости в Финляндии
Как правильно подготовить недвижимость в Финляндии к зиме, распилить камни, как сортировать бытовой мусор, можно ли строить забор и о многом другом читайте на нашем сайте.
26.07.2016 - Есть ли смысл вкладывать деньги в...

Документы Оценщика, Исполнителя

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

249
№ согласно реестра

**Семенова
Евгения Александровна**
паспорт 4510 454782, выдан паспортным столом №1 «Пресненский»
г. Москвы 18.01.2002 г., код подразделения 772-112,
зарегистрирована: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 9, кв. 28

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»

  Н.Н.Бабичева

МОСКВА



№ 2540 от 02.07.2018

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"** о том, что **Семенова Евгения Александровна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 249.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2018.

Дата составления выписки «02» июля 2018.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.В. Китаева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001714-3

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

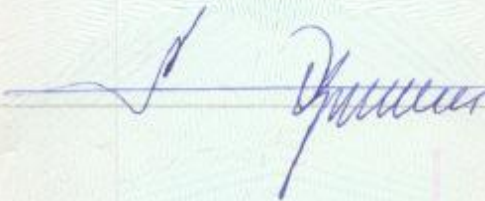
«Оценка бизнеса»

выдан **Семеновой Евгении Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000477-2

« 03 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Семеновой Евгении Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

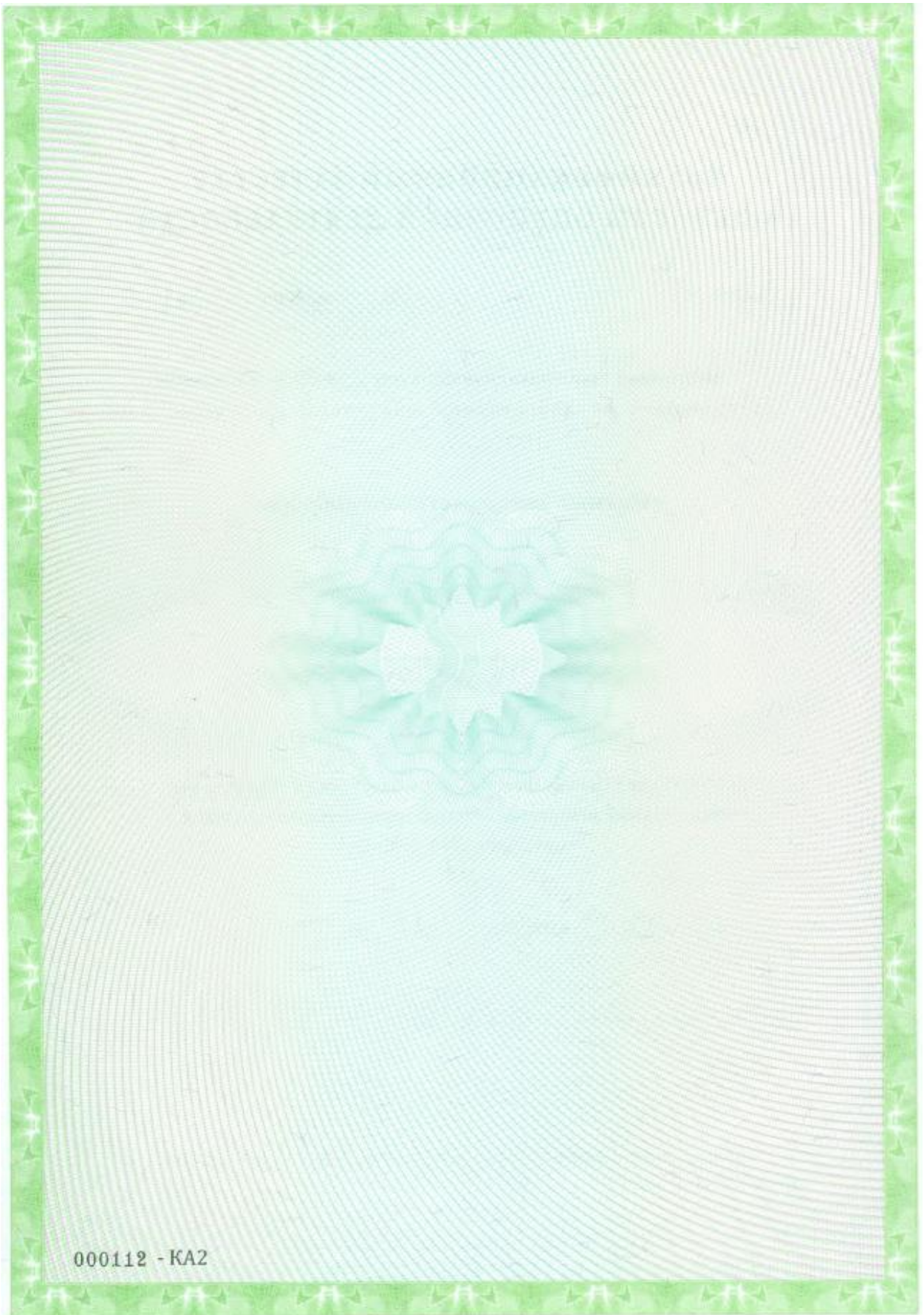
от « 03 » ноября 2017 г. № 19

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » ноября 2020 г.



000112 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001713-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

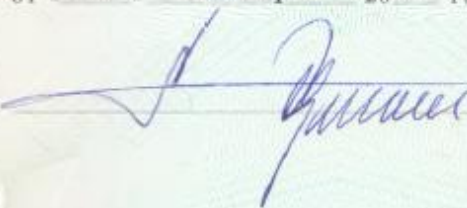
выдан

Семеновой Евгении Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.



000097 - KA1

ПОЛИС № 022-073-001643/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001643/18 от 09.02.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Семенова Евгения Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Красная Пресня, д.9, кв. 28
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	9 000 (Девять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2018 г. по «11» марта 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.02.2018г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

 (Потапова Е.Ю.)

м.п. «09» февраля 2018г.



Страхователь:
Семенова Евгения Александровна

 (Семенова Е.А.)

«09» февраля 2018г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

136
№ согласно реестру

Кузьмин Константин Сергеевич

Паспорт 4504 553359, выдан Паспортным столом №2 ОБД "Хамовники" УВД ЦАО г. Москва
17.12.2002 г., код подразделения 772-110, зарегистрирован: г. Москва, Хамовнический влд, д. 16,
кв. 21

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Свидетельство Кузьмина К.С. от 04.05...

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



№ 2542 от 02.07.2018

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"** о том, что **Кузьмин Константин Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 135.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2018.

Дата составления выписки «02» июля 2018.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.В. Китаева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000023-3

« 05 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Кузьмину Константину Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

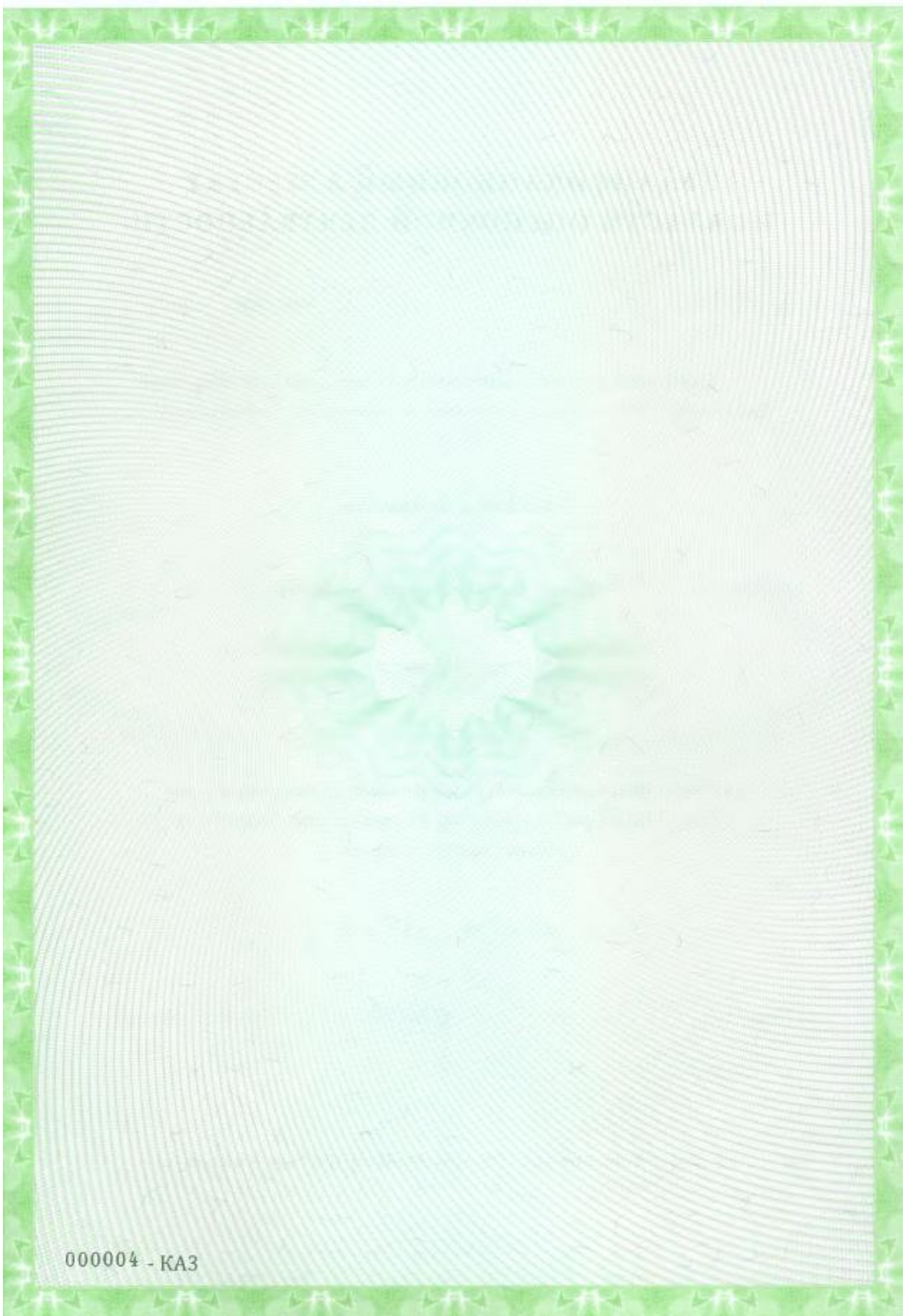
от « 05 » сентября 20 17 г. № 2

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » сентября 20 20 г.



000004 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001712-2

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

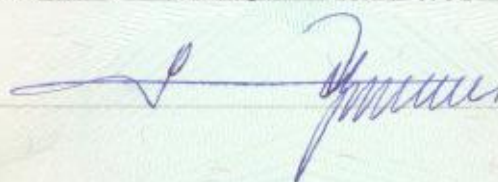
выдан

Кузьмину Константину Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 20 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000400-1

« 20 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузьмину Константину Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 20 » октября 2017 г. № 17

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » октября 2020 г.



001249 - KA1

ПОЛИС № 022-073-001641/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001641/18 от 09.02.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кузьмин Константин Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, Хамовнический вал, д.16, кв. 21
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	8 400 (Восемь тысяч четыреста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2018 г. по «11» марта 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.02.2018г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.


 (Потапова Е.Ю.)
 м.п. «09» февраля 2018г.

Страхователь:
 Кузьмин Константин Сергеевич


 (Кузьмин К.С.)
 «09» февраля 2018г.

ПОЛИС № 022-073-001830/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001830/18 от 01.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.16, офис 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	551 000 000 (Пятьсот пятьдесят один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	165 300 (Сто шестьдесят пять тысяч триста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июля 2018 г. по «20» июля 2019 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним; - требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности (три года), установленного законодательством Российской Федерации. <p>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.

(подпись) М.П.
«01» июня 2018г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. в (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«01» июня 2018г.

