



ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА»

195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
E-mail: ocenka@sova.pro

ОТЧЕТ № 441

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м.,
кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул.
Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А

Заказчик:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Исполнитель:	ООО «Деловой центр «Сова»
Дата определения стоимости:	19 июля 2023 года
Дата составления отчета:	19 июля 2023 года
Период проведения работ по оценке:	19 июля 2023 года

г. Санкт-Петербург
2023 год



Сопроводительное письмо

Председателю комитета
муниципального имущества и
земельных ресурсов администрации
городского округа «Город Калининград»,
С.А. Радковскому

Уважаемый Кирилл Евгеньевич!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимости объекта недвижимости: нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А.

Работа выполнена на основании муниципального контракта №7 от 20 июня 2023 года для проведения работ по оценке, а также в соответствии:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);

утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года

- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

Обращаем Ваше внимание на то что, настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А по состоянию на 19 июля 2023 г., составляет:

855 000 рублей (восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей) с учетом НДС
142 500 рублей 00 коп. (сто сорок две тысячи пятьсот руб. 00 коп.) НДС
712 500 рублей 00 коп. (семьсот двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.) без НДС

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут



трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги, и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Деловой центр «Сова»

Семенова Ольга Викторовна.



Содержание:

Сопроводительное письмо	2
Содержание:	4
1. Задание на оценку	5
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	7
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
5. Термины и определения.....	10
6. Последовательность определения стоимости объекта	13
7. Описание объекта оценки	13
8. Социально-экономические обзоры	15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	33
10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов	34
IV. Затратный подход	38
10.1 Обоснование применения подходов к оценке.	39
11. Определение стоимости объекта.....	40
12. Согласование результатов оценки	49
13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	49
Список использованной литературы	50
Приложение 1. Аналоги объекта оценки.....	51
Приложение 2. Фотографии объекта оценки.....	55
Приложение 3. Документы объекта оценки.....	57
Приложение 4. Документы оценщика.....	61



1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	муниципальный контракт №7 от 20 июня 2023 года
Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А</p> <p>Права на объект оценки: собственность: Правообладатель: муниципальное образование городской округ «Город Калининград» Обременение: нет</p> <p>Специальные допущения: Специальные допущения: 1. Объект оценивается в отсутствии обременений. 2. Оценщиком не проводилась инвентаризация объектов оценки, идентификация объектов оценки проводилась по информации Заказчика и совместно с ним. 3. Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете содержатся ссылки на источники информации. 4. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. 5. Оценщик не проводил измерение физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для приватизации. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в



Законом об оценке	Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19 июля 2023 г.
Специальные допущения	Обременения не учитываются
Иные существенные допущения	отсутствуют
Ограничения оценки	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Материалы фотофиксации объекта оценки предоставлены заказчиком и по его решению не требуют непосредственного осмотра оценщиком
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее трех дней после подписания контракта/договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Привлечение отраслевых специалистов не требуется
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.08.2022г. КУВИ -001/2022-132814993
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Нет сведений



(помимо заказчика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем	Не требуется
Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки	Не требуется
Представление итоговой величины стоимости в виде интервала значений	Соблюдение п.14 ФСО№3 не требуется.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться Рыночная стоимость объекта оценки	Соблюдение п.26ФСО №1, п.30 ФСО№7 не требуется.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик (юр. лицо)

Полное наименование организации	администрация городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1023900770222 от 10 ноября 2002 г.
Местонахождение	236040, город Калининград, пл. Победы, дом 1
Лицо, действующее от имени организации (должность, Ф.И.О.)	Заместитель главы администрации председатель комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковский Сергей Александрович

Сведения об Исполнителе¹: Исполнителем услуг по оценке, согласно контракту, является ООО «Деловой Центр «Сова»

¹ Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета



Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты:

Оценщик

Фамилия, имя, отчество	Семенова Ольга Викторовна
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова»
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис (договор) страхования ответственности №0991R/776/40508/22 от 10 августа 2022 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2022 до 15.08.2023 года.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1055300000315 от 28.02.2005 г.
Местонахождение	195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), Свидетельство от 01 апреля 2016 года, реестровый номер 00361, дата внесения в реестр оценщиков 11 марта 2008 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433908 от 09.02.2005 г. <i>Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права</i> Повышение квалификации в области оценки: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Свидетельство о повышении квалификации № 2041 от 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза в оценке активов» АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос» от 24 июня 2016 года 7827 00028335
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис страхования ответственности от 12 апреля 2022 № 0991R/776/20081/23, страховая сумма – 5 000 000 (три миллиона) рублей, период действия страхового полиса с 22.04.2023 до 21.04.2024 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023511-1 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №023512-2 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 017225-3 от 07 июня 2019 года
Стаж работы в оценке	Более 18 лет



Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **Для проведения работ по оценке согласно контракту другие специалисты и организации не привлекались.**

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.

2. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.

5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.

6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте. 7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков 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

3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.

4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.



5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.

8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Работа выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
 - федеральным **стандартом** оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
 - федеральным **стандартом** оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
 - федеральным **стандартом** оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
 - федеральным **стандартом** оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
 - федеральным **стандартом** оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
 - федеральным **стандартом** оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года
- Федеральным стандартом оценки (ФСОН№7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

5. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также указанным в разделе 4 настоящего отчета Федеральным стандартам оценки и Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.
Рыночная **стоимость** — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей



необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».)

Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

[*Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога \(ФСО N 9\)" {КонсультантПлюс}*](#)

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

[*Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов*](#)



оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО №V.

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в **пункте 2** настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

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

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

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

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Этапы проведения оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным **законом** от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);



2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

В настоящее время методические рекомендации Минэкономразвития РФ не утверждены.

6. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

1. Заключение Договора;

2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;

- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных

характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.

3. Анализ рынка, к которому относится Объект;

4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;

6. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7. Описание объекта оценки

Объект оценки: Рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпронская, дом № 21, пом лит II из лит А.

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, выписки из ЕГРН от 04августа 2021 г.

Права на объект оценки

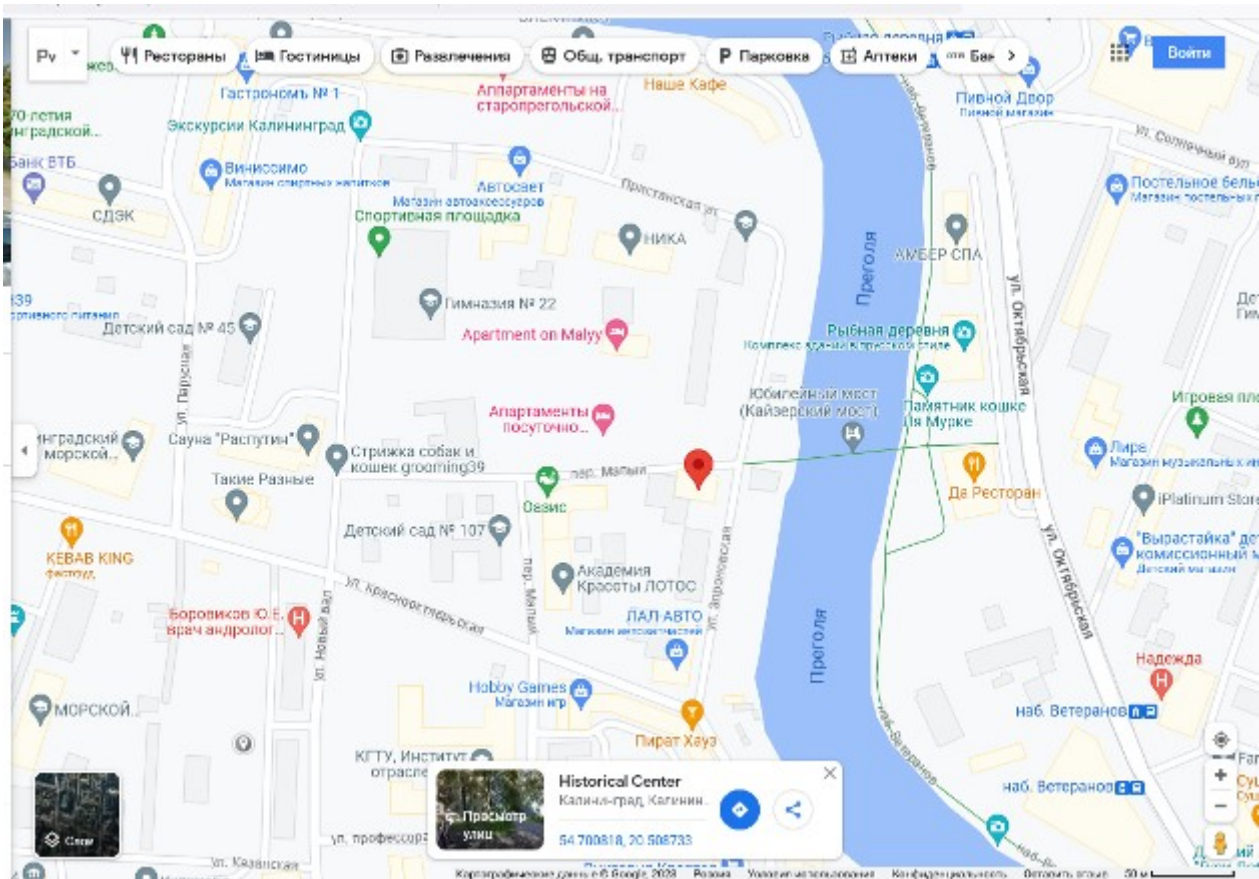
Вид права:	Права на объект оценки: собственность: Правообладатель: муниципальное образование городской округ «Город Калининград» Обременение: нет
Существующие ограничения (обременения)	Данные отсутствуют



права:

Описание месторасположения объекта аренды

Адрес (местоположение) объектов:	г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А
Престижность и привлекательность района	Высокий уровень престижности и привлекательности района
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Хорошая
Расстояние от основных магистралей города:	рядом
Типичное окружение	рядом
Основной тип зданий	Жилые, общественно-деловые и торговые здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Здания средней этажности
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Магазины, аптеки, банки, областной зоопарк, центральный парк
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Обеспечен
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость не предоставлена Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости.
Кадастровая стоимость помещения	497146,04



8. Социально-экономические обзоры

Основные показатели социально-экономического развития Калининградской области за январь-май 2023 года²

² https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations
Калининградская область 2023 (краткий сборник)



ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май 2023, млн рублей	В % к		Январь- май 2023, млн рублей	Январь-май 2023 в % к январю-маю 2022
		маю 2022	апрелю 2023		
Индекс промышленного производства	x	95,7	96,0	x	86,5
добыча полезных ископаемых	x	85,4	101,9	x	94,5
обрабатывающие производства	x	98,9	97,2	x	87,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	78,5	83,2	x	76,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	99,0	89,8	x	98,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ :					
добыча полезных ископаемых	983,2	95,7	61,6	6048,2	63,4
обрабатывающие производства	35789,2	89,9	96,1	173207,1	71,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4424,0	103,1	83,8	28832,5	102,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	704,5	104,6	91,0	3581,5	105,8
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	7522,0	106,7	82,7	29852,6	130,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	62,4	74,0	142,8	375,8	75,4
Оборот розничной торговли	21940,0	104,3	103,1	103146,5	97,3
Оборот общественного питания	2283,2	118,1	102,9	10971,1	120,5
Объем платных услуг населению	7837,2	105,4	100,7	37264,1	102,9
Индекс потребительских цен	x	102,6	100,2	x	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	83,0	98,0	x	90,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за апрель, январь-апрель 2023)					
номинальная, рублей	52402,5	111,0 ²⁾	102,1 ³⁾	49753,8	110,6 ⁴⁾
реальная	x	108,5 ²⁾	101,8 ³⁾	x	103,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ²⁾	3,6	68,5	97,9	x	x

¹⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

²⁾ Апрель 2023 в % к апрелю 2022.

³⁾ Апрель 2023 в % к марту 2023.



ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в мае 2023 года по сравнению с маем предыдущего года составил 95,7%, в январе-мае 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 86,5%.

Индексы промышленного производства¹⁾

	2022 в % к		2023 в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	93,6	77,1	85,6	82,7
февраль	100,1	116,7	78,8	103,2
март	88,9	95,7	84,9	107,2
I квартал	94,0	86,2	82,9	87,0
апрель	82,6	91,9	89,7	99,9
май	74,6	86,1	95,7	96,0
Январь-май	87,7	x	86,5	x
июнь	81,0	105,4		
II квартал	79,4	86,5		
I полугодие	86,6	x		
июль	80,0	102,7		
август	79,9	96,7		
сентябрь	78,7	95,4		
III квартал	79,5	96,7		
Январь-сентябрь	84,2	x		
октябрь	82,8	114,8		
ноябрь	72,9	89,0		
декабрь	76,4	107,7		
IV квартал	77,3	105,1		
Год	82,4	x		

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2023 года составил 29,9 млрд рублей, или 130,2% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

	2022		2023	
	млн рублей	в % к	млн рублей	в % к
		соответствующему периоду предыдущего года		соответствующему периоду предыдущего года
		предыдущему периоду		предыдущему периоду
январь	1940,9	77,3	2791,9	127,9
февраль	3273,0	118,8	3908,6	193,8
март	3993,6	80,3	6550,5	148,5
I квартал	9215,5	90,0	13261,0	129,7

15

КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

	2022		2023	
	млн рублей	в % к	млн рублей	в % к
		соответствующему периоду предыдущего года		соответствующему периоду предыдущего года
		предыдущему периоду		предыдущему периоду
апрель	5029,4	79,8	9049,6	182,2
май	6408,3	104,3	7522,0	106,7
Январь-май	20853,2	90,9	29862,6	130,2
июнь	8285,2	127,5		
II квартал	19722,9	103,9		



Самый западный российский регион оказался в числе лидеров падения в [рейтинге](#) регионов по социально-экономическому положению за 2022 год, подготовленном РИА Новости. Как отметили аналитики, в Калининградской области сократился объем отгруженных товаров и услуг в денежном выражении, снизились доходы консолидированного бюджета, увеличилась задолженность по налогам. Главная причина снижения показателей в регионе - затормозился локомотив местной промышленности, отрасль автомобилестроения: концерн "Автотор" резко сократил производство автомобилей иностранных брендов из-за введенных санкций.³ Правда, в исследовании есть и хорошие новости: в 2022 году в Янтарном крае выросли инвестиции в основной капитал, снизился уровень долговой нагрузки, сократился уровень безработицы.

В региональном минфине не во всем согласны с такой оценкой. "В представленном материале есть и некорректные данные, в частности - вывод о снижении доходов консолидированного бюджета. По данным министерства финансов Калининградской области, налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета по итогам 2022 года выросли на 21,7 процента. Поступления увеличились по всем основным доходным источникам", - сообщили корреспонденту "РГ" в ведомстве. И добавили, что рост задолженности по налогам не связан с ухудшением экономических показателей предприятий региона: дело в том, что налоговые органы после выездной проверки вынесли решение о доначислении крупной суммы налога на прибыль одному из калининградских предприятий. Это решение сейчас оспаривается в суде. Почему же все-таки попал в аутсайдеры регион, до этого динамично развивавшийся и лидировавший в различных рейтингах экономического развития? Ответ очевиден: рост экономики подорвали антироссийские санкции, которые особенно больно ударили по эксклаву, не имеющему общих границ с основной территорией России и окруженному странами - членами ЕС и НАТО. В прошлом году соседи закрыли небо и начали пакет за пакетом запрещать сухопутный транзит подсанкционных грузов через Литву в Калининград и обратно.

Ситуация с промышленным производством, да и в целом с жизнеобеспечением региона, поначалу казалась настолько острой, что заговорили о "блокаде". Впрочем, блокаду быстро прорвали, переведя значительную часть грузопотока на морской путь. Количество паромов и сухогрузов на линии Калининград - Санкт-Петербург растет, и, хотя сроки и стоимость доставки грузов вызывают вопросы у бизнеса, все же угрозы жизнедеятельности эксклава нет.

Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение

- В силу географического положения для Калининградской области развитие ключевых отраслей, таких как автомобилестроение, производство радиоэлектроники, мебели и других, напрямую зависело от развития внешней торговли со странами Евросоюза, - пояснили в региональном министерстве экономического развития, промышленности и торговли. - Практически полное прекращение взаимодействия с европейскими компаниями, ограничения в части сухопутной транспортировки грузов в калининградском направлении, конечно, негативно отразились на экономической ситуации в регионе. Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение. Все это не могло не сказаться на экономических показателях Калининградской области. Мы прекрасно понимаем, что надо перестраиваться. Уже целый ряд калининградских компаний налаживают каналы поставок со странами СНГ, а также Южной и Центральной Азии (конечно, Китая), и наша задача - активизировать эту работу и всячески им помогать.

К примеру, "Автотор" с начала года уже начал выпуск трех новых китайских автомобильных брендов. Только в двух государственных индустриальных парках региона - "Храброво" и "Черняховск" - 35 компаний-резидентов, и они не отказываются от своих планов по созданию более 4,7 тысячи рабочих мест. Реализуют свои проекты крупные инвесторы, в частности, в обрабатывающей промышленности. В эту отрасль, по данным департамента стратегического планирования регионального минэкпрома, инвестировано за прошлый год 17,3 миллиарда рублей - на 28 процентов больше, чем в 2021-м. Почти треть этих денег вложена в предприятия пищевой переработки.

³ <https://rg.ru/2023/05/30/reg-szfo/rost-ekonomiki-kaliningradskoj-oblasti-vremenno-podorvali-antirossijskie-sankcii.html>



В производство электроники инвестировано 5,4 миллиарда, в том числе в строительство промышленного комплекса по производству кремниевых пластин и фотоэлектрических преобразователей компании "Энкор Групп", который должен открыться в этом году. В марте был запущен крупный фармацевтический завод "Отисифарм ПРО" - 2,3 миллиарда рублей инвестиций. "По нашим осторожным оценкам, ежегодные темпы роста обработки прогнозируем на уровне пяти-семи процентов в 2023-2025 годах, с перспективой выхода в 2026 году на докризисный уровень 2021 года", - сообщили в департаменте. (Справка "РГ" Ежегодное исследование социально-экономического положения регионов РИА Новости построено на основе агрегирования ключевых показателей регионального развития за год, среди которых - объем производства товаров и услуг, численность занятых в экономике, оборот розничной торговли, доля прибыльных предприятий, смертность населения трудоспособного возраста, уровень безработицы и другие. Результаты рейтинга позволяют судить об уровне социально-экономического развития того или иного региона в сравнении с другими субъектами РФ по итогам 2022 года).

Краткая характеристика г. Калининград и Калининградской области.

Общая информация

Калининградская область является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны. На севере и востоке Калининградская область граничит с Литвой, на юге с Польшей. На западе 140-километровое побережье омывается Балтийским морем.

Дата образования – 7 апреля 1946 г.

Область включает в себя 22 муниципальных районов и 6 городских округов.

Административный центр:

Калининград (431,5 тыс. человек. Всего в области проживает около 937,9 тыс. человек)

Крупные города:

Советск (бывший Тильзит, 41,7 тыс. чел.);

Черняховск (бывший Инстербург, 40,4 тыс. чел.);

Балтийск (бывший Пиллау, 32,7 тыс. чел.);

Гусев (бывший Гумбинен, 28,3 тыс. чел.).

География и климат:

Калининградская область на севере и востоке (на протяжении 200 км) граничит с Литвой, на юге (на протяжении 210 км) – с Польшей. На западе 140-километровое побережье омывается водами Балтийского моря, которое образует два залива: Куршский (1,6 тыс. кв км) и Калининградский (Вислинский) залив (0,5 тыс. кв. км). Заливы отделены от моря узкими полосами суши – Куршской косой (48 км принадлежит Калининградской области) и Балтийской (Вислинской) косой – 65 км. Куршская и Балтийская (Вислинская) косы с расположенными на них песчаными дюнами высотой до 60- 70 метров и живописными ландшафтами являются уникальными природными объектами. Площадь области вместе с заливами – 15,1 тыс. кв. км, в том числе суши – 13,3 тыс. кв. км.

Калининград связан с открытым морем судоходным каналом (построен в начале 20 века). Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 195 км, с севера на юг – 110 км. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию с Западной Европой. Климат области умеренный, переходный от океанического к континентальному. Среднегодовая температура – около 8 градусов, среднемесячная температура июля – +17 градусов, январская – –3 градуса. Среднегодовое количество осадков – около 700 мм с максимумом в августе и минимумом в марте



– апреле. Почти вся территория области представляет собой низменную равнину и расположена на высоте от 0 до 231 м над уровнем моря. Леса, пойменные луга и болота занимают четверть территории области, при этом 40% лесов – искусственного происхождения. В области насчитывается большое количество рек и мелиоративных каналов общей протяженностью около 13 тыс.км, 4 тысячи озер и прудов. Самое большое озеро – Виштынецкое (площадь 17,6 км², глубина 54 м). Крупнейшие судоходные реки – Неман и Преголя.

На территории Калининградской области в состав особо охраняемых природных территорий входят: Национальный парк «Куршская коса» (в 2000 году внесен в реестр природного наследия ЮНЕСКО), 7 государственных природных заказников регионального значения, 2 курорта федерального значения, 59 памятников природы регионального значения, особо охраняемые водные объекты – водно-болотные угодья.

Всего общая площадь особо охраняемых природных территорий Калининградской области составляет 2257 км².

Ведущие отрасли

Промышленность Калининградской области включает следующие виды экономической деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии газа и воды.

Центром промышленности является Калининград, имеющий незамерзающий порт.

Промышленность области выпускает морские суда, катера и яхты, автомобили, подъемные краны и другое грузоподъемное оборудование, железнодорожные грузовые вагоны, авто- и электропогрузчики, средства автоматизации и энергетическое оборудование для газовой промышленности и предприятий нефтехимического комплекса, металлоконструкции и оборудование для нефтедобывающей промышленности, телевизоры и другую сложную бытовую технику, целлюлозу, бумагу, мясомолочную, масложировую и рыбную пищевую продукцию, ликероводочную и табачную продукцию, пиво и безалкогольные напитки, верхнюю одежду, ковры и ковровые покрытия, алмазы обработанные, полуфабрикаты и ювелирные изделия из янтаря, в том числе с драгоценными металлами, ювелирные изделия из золота, серебра.

Спецификой производимой в Калининградской области продукции и направленности местных предприятий является их ориентация, прежде всего, на российский рынок: около 80 % продукции калининградских предприятий вывозится на основную территорию России.

Наиболее значимые промышленные предприятия Калининградской области:

Обрабатывающие отрасли:

- Добыча полезных ископаемых
- ООО «Лукойл-Калининградморнефть»
- Янтарная отрасль

ГУП «Калининградский янтарный комбинат»

Развитие агропромышленного комплекса является одним из основных приоритетов региональной политики. Благодаря мощной поддержке со стороны государства, отрасль стала привлекательна для инвестиций.

По итогам 2018 года Калининградская область заняла 10 место среди субъектов Российской Федерации по урожайности зерновых и зернобобовых культур.



По итогам 2018 года Калининградская область заняла 5 место среди субъектов Российской Федерации по урожайности рапса и 15 место по урожайности сои.

Приоритетные направления:

- Плодопроизводство и плодопереработка

-Овощеводство

-Аквакультура

- Молочное животноводство

Транспортная

система

Калининград — крупный транспортный узел региона, в котором сходятся 6 железнодорожных линий и 4 автострады, имеются незамерзающие морские торговый и рыбный порты, речной порт, аэропорт.

Транспортный комплекс Калининградской области включает в себя железнодорожный, водный, воздушный, автомобильный транспорт. Внешнее железнодорожное сообщение осуществляется по двум магистралям: первая проходит через территорию Литвы и Белоруссии в Россию и страны СНГ, вторая уходит в Польшу и Германию.

Калининград и его морской аванпорт Балтийск, как единственные российские незамерзающие порты на Балтике, имеют государственное значение, обеспечивая значительную часть внешнеторговых каботажных перевозок на Балтийском море.

Калининградская область входит в пятёрку ведущих регионов России по количеству импортёров и экспортёров.

По обеспеченности легковым автотранспортом Калининградская область занимает одно из первых мест в России.

Туризм — одна из приоритетных отраслей экономики Калининградской области.

Благодаря положению на Балтийском побережье для туризма имеют значение морской климат, целебные минеральные воды, торфяные лечебные грязи, песчаные пляжи, два пресноводных залива, реки, озёра (Виштынецкое озеро), песчаные дюны (Куршская коса, Балтийская коса).

Одним из туристических центров на море является Светлогорск, известный с 1913 года. Более демократичным курортом является Зеленоградск. Курорт известен как бальнеологический с 1816 года. Близость Национального парка «Куршская коса» делают этот уголок популярным у туристов.

Прусское наследие представляют собой кирхи, форты, мазурский канал, священный дуб пруссов XII века (Ладушкин), замки.

Большой интерес для туристов представляют старинные малые города Калининградской области, где происходили важные события европейской истории — Советск, Черняховск, Гусев, Правдинск, Багратионовск. Особое место отведено здесь Советску, бывшему Тильзиту. Город сохранил свою историческую архитектурную планировку, обладает большим количеством памятников и достопримечательностей. Именно в этом городе состоялось подписание знаменитого Тильзитского мира в 1807 году между Наполеоном и Александром I. Здесь же начали производить один из самых известных сортов сыра — Тильзитер.

Для конного туризма в области расположен один из крупнейших в России Черняховский конезавод.



Рынок коммерческой недвижимости г. Калининград

Геополитическая ситуация сильно изменила калининградский рынок коммерческой недвижимости. Почти все его сегменты столкнулись с резким падением спроса, ставки аренды и продажи снизились. С уходом международных брендов выросли объемы вакантных площадей. По данным аналитиков «Авито Недвижимости», в четвертом квартале 2022 года спрос на продажу таких объектов за три месяца сократился на 8%, на аренду — на 10%. Это спровоцировало падение цен в среднем на 16%. Квадратный метр коммерческой недвижимости подешевел за квартал на 8%.

По словам эксперта,⁴ на аренду коммерческой недвижимости в регионе упали и ставки, и спрос. Обычно вслед за падением аренды проседает и стоимость квадратного метра. Но здесь произошла обратная тенденция — спрос на покупку ликвидной коммерческой недвижимости значительно увеличился, особенно на помещения со стабильными арендаторами и сроком окупаемости до 10 лет. Люди стали инвестировать деньги в недвижимость. Приобретают ее как калининградцы, так и приезжие из других регионов — Москвы, Санкт-Петербурга.

«Важный момент — если помещение пустует, то оно никому не нужно. Как только мы сажаем туда арендатора, объект продается, даже дороже на 15-20%. Покупатели ждут, когда он станет востребованным. Потому что, если покупаешь пустующее помещение, оно генерирует убытки, за свои деньги ты еще платишь, как в швейцарском банке. Как только ты приобретаешь недвижимость с арендатором, пусть она приносит 5-15% годовых, это уже прибыльный актив. Сейчас люди покупают объекты даже с 18-летней окупаемостью, такого не было никогда. Им вложенные в коммерческую недвижимость деньги приносят меньше, чем банковские проценты, но у покупателей есть уверенность в сохранение своих средств. Доверие к банкам у людей сейчас снижается, особенно у тех, кто имеет крупные суммы.

На рынке недвижимости наблюдается стабильность. Те, кто приобрел объекты десять лет назад не потеряли ничего в отличие от тех, кто в это время инвестировал в акции. Кто не успел их продать, «выйти в деньги», просто потеряли средства. У кого осталась коммерческая недвижимость, вышли в плюс. За эти 10 лет они получили арендную плату и окупили свои вложения. Эти помещения, по сути, стоят тех же денег, что в них вкладывали, даже если когда-то упали в цене на 10-20%, то потом их стоимость поднялась, иногда на 50%. Инвестиции в коммерческую недвижимость — это защищенные инвестиции». Однако не все объекты коммерческой недвижимости пользуются сейчас спросом. «В регионе перестали покупать земельные участки под многоквартирную застройку. На продажу выставляются участки по 20-30 тысяч кв. м уже с разрешением на строительство, но они никому не нужны. А раньше у нас лист ожидания был — заявок 35-40 в месяц на покупку таких объектов. Теперь застройщики не хотят строить. В среднем возводят небольшое — 5-10 тысяч кв. метров — жилье, так как все понимают, что объекты рынка первичной недвижимости продаются очень тяжело. Калининград оказался практически единственным регионом в России, где новостройки мало востребованы».

В процессе оценки были исследованы сайты: авито, циан, onrealt, 100realt.ru, kvartelia.ru, restate.ru, move.ru..

На рынке Калининграда представлено много предложений по продаже и аренде нежилых помещений.

-

Ценообразующие факторы

При продаже и аренде встроенных помещений офисного, торгового и свободного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип входа (отдельный с улицы, общий с улицы, отдельный со двора, общий со двора, через проходную);
- Этаж (наиболее востребованы помещения на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют помещения на 2 этаже и выше, наименее востребованы помещения в цоколе и подвале); - Общая

⁴https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2023/63d3c06b9a7947a1bbb7de1e?utm_source=rbc.ru&utm_medium=inhouse_media&utm_campaign=story_59e745d59a794765820b13be&utm_content=63d3c06b9a7947a1bbb7de1e&utm_term=10.4Z_noauth

учредитель центра коммерческой недвижимости «Relife» Игорь Кундозеров



площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»)

- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);

- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация).

На стоимость оцениваемых помещений способны оказать влияние и другие факторы (рассмотрены по тексту отчета).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.

Учитывая назначение объекта оценки, в результате анализа открытых источников отобраны сопоставимые объекты, предлагаемые на рынке к продаже.

Рынок нежилых Калининград развит. Ниже приведена таблица с предложениями на продажу нежилых помещений.



**Предложения на продажу нежилых помещений, выставленных на продажу
до даты оценки в г. Калининграде**

№	Местоположение	Источник информации	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.
1	г. Калининград, ул. Горького 55 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_16.6_m_2807415791	2-й этаж В бизнес-центре Первая линия Вход с улицы	1100 000	16,6	66 265
2	г. Калининград, ул. Киевская 120А р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_64.5_m_3394216721	Цокольный этаж Вторая линия Вход со двора Сдано в аренду	3900 000	64,5	60 465
3	г. Калининград, ул. Киевская 67, р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3229392717	Цокольный этаж Первая линия Новый жилой дом	5 800 000	75	77 333
4	г. Калининград, ул. Белинского, 40 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomesheniye_svobodnogo_naznacheniya_46.5_m_3062739252	2-ой этаж 3 отдельных кабинета Вход со двора Здание на первой линии	2350 000	46,5	50 538
5	г. Калининград, Ленинский пр-т 135 р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2445734718	Цокольный этаж Первая линия Жилой дом Ремонт произведен	4500 000	50	90 000
6	г. Калининград, ул. Судостроительная 17Г р-н	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomesheniye_svobodnogo_naznacheniya_88.8_m_2744916598	Цокольный этаж Вход с улицы Жилой 5-ти этажный дом	6000 000	88,8	67 568



	Московский		Ремонт произведен			
7	г. Калининград, ул Алябьева, 1А р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_54_m_2221548948	Цокольный этаж Вход с улицы Первая линия Ремонт произведен В жилом доме	3200 000	54	59 259
8	г. Калининград, ул. Киевская 121Б р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pervyy_etazh_s_arendatorom_3130321781	1-й этаж Вход с улицы Первая линия Ремонт произведен В жилом доме	4630 000	51,3	90 253
9	г. Калининград, ул. Калужская 8 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_19.1_m_3306162133	Цокольный этаж Центр города Вход с улицы	850 000	19,1	44 503
10	г. Калининград, ул. Пражская 36 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_32_m_3284117951	Цокольный этаж Вход с улицы Вторая линия Ремонт произведен Торгово-офисное здание	3500 000	32	109 375
11	г. Калининград, Московский проспект 144 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10_m_3044005075	Цокольный этаж Вход с улицы Первая линия Ремонт произведен В жилом доме	1700 000	10	170 000
12	г. Калининград, ул. Орудийная 18Д р-н	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15.4_m_2861018011	Цокольный этаж Вход с улицы	1200 000	15,4	77 922



	Ленинградский		Первая линия Ремонт произведен В жилом доме			
13	г. Калининград, ул. Красная 115 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_krasnoy_linii_31m_2806157097	1-й этаж бизнес центр Вход с улицы первая линия на территории городского рынка	2170 000	31	70 000
14	г. Калининград, ул. Калужская 4 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz_nacheniya_19.1_m_2528869262	Цокольный этаж Торговый центр Калужский Вход с улицы Ремонт произведен	1100 000	19,1	57 592
15	г. Калининград, Московский проспект, 40 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz_nacheniya_53m_2526867958	Этаж 6 Балтийский бизнес-центр Класс А	4500 000	53	84 906
16	г. Калининград, ул. Осенняя 30 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz_nacheniya_46_m_3093114856	Цокольный этаж в жилом доме вход через подъезд новый ремонт	4900 000	46	106 522
17	г. Калининград, ул. Балашевская 4 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz_nacheniya_66_m_2584488714	Цокольный этаж Вход со двора Новый жилой дом спальный район	3650 000	66	55 303
36	г. Калининград,	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naz_nacheniya_40.5_m_2860889199	цокольный этаж	7100 000	40,5	175 309



	ул. Красная 139А р-н Центральный		первая линия В новом жилом доме Автономное отопление			
37	г. Калининград, ул. Космонавта Леонова 49 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.6_m_2034445083	1-ый этаж Первая линия В новом жилом доме	5400 000	44,6	121 076
38	г. Калининград, пр. Мира 159А р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.6_m_2034445083	Первый этаж Отдельный вход В новом жилом доме Автономное отопление Первая линия	940 000	18	52 222
39	г. Калининград, ул. Пражская 36 р-н Ленинградский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7.3_m_2942676181	3-й этаж Вторая линия Ремонт произведен Торгово-офисное здание	650 000	7,3	89 041
40	г. Калининград, ул. Стрелецкая 21В р-н Ленинградский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/286441724/	Первый этаж Отдельный вход В жилом доме	4300 000	26,2	164 123
41	г. Калининград, Ленинский проспект 67Б р-н Ленинградский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280009710/	Центр города 4-й этаж Торгово-офисный центр «Меркурий»	1800 000	12,4	145 162
42	г. Калининград, ул. Нарвская 47Г р-н	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/282790160/	3-й этаж Торгово-офисный центр	2700 000	16,2	166 667



	Центральный					
43	г. Калининград, ул. Калужская 8 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284012024/	Цокольный этаж Свободно от арендаторов	1420 000	23	61 740
44	г. Калининград, ул. Ореховая 3 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287245699/	1-й этаж, отдельный вход, витринные окна, ремонт Жилое здание	8500 000	36	236 112
45	г. Калининград, пр. Советский 49 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/285864952/	Офисное помещение 1-й этаж	1700 000	31,8	53 460
46	г. Калининград, Партизанская ул. р-н Ленинградский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287722838/	Цокольный этаж, ремонт	3100 000	28,3	109 541
47	г. Калининград, пр. Советский 49 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288253979/	2-ой этаж Дом требует ремонта	1120 000	10,4	107 693
48	г. Калининград, ул. Космонавта Леонова 64А р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/285825648/	1-й этаж Вход со двора Ремонт сделан Жилой дом	6550 000	53	123 585
49	г. Калининград, ул. Зои Космодемьянско й 6 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277128127/	1-й этаж, два входа: отдельный и из соседнего магазина	4500 000	31,6	142 406



50	г. Калининград, ул. Энгельса 14 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/278312444/	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Административное здание Историческая часть города	3200 000	65,7	48 707
51	г. Калининград, ул. Каштановая Аллея р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289194701/	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Жилой дом Историческая часть города	5000 000	79,1	63 212
52	г. Калининград, пр. Мира 37 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_101_m_2632528167	цокольный этаж без отделки	8500 000	101	84 158
53	г. Калининград, Комсомольская 26 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40.6_m_2715910213	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Жилой дом Историческая часть города	4650 000	40,6	114 532
54	г. Калининград, пр. Мира 68 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pr._mira_pomeschenie_prodazha_2465066753	1-й этаж первая линия пр. Мира С ремонтом	27 800 000	80	347 500
55	г. Калининград, ул. Театральная 36 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284012053/	1-й этаж красная линия	24500 000	102	240 197
56	г. Калининград, ул. Лейтенанта Яналова	https://kaliningrad.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&p=3&region=4778	Здание 1-этажное пересечение ул. Лейтенанта Яналова и	6900 000	50,4	136 905



	р-н Центральный		Советского пр.			
57	г. Калининград, пр. Мира 56 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/263114447/	1-й этаж Исторический центр Ремонт есть	65 000 000	285	228 071
58	г. Калининград, ул. Серафимовича 2 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289136451/	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Жилой дом Центр города	7500 000	39,3	190 840
59	г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова 12 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264086292/	1-й этаж, 1-я линия, центр города Административное здание	21 500 000	101,7	211 407
60	г. Калининград, ул. Чайковского 5 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268527834/	1-й этаж, 1-я линия, центр города Жилое здание С арендаторами	20 500 000	85	241 177
61	г. Калининград, ул. Уральская 20 р-н Центральный	https://onrealty.ru/kaliningrad/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/58380408	1-й этаж, 1-я линия, центр города Жилое здание	38 000 000	155	245 200
62	г. Калининград, Ленинский проспект 8Б р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/284012052/	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Жилой дом	6900 000	73	94 521
63	г. Калининград, ул. Богдана	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/286084323/	Цокольный этаж, без ремонта	5950 000	101,1	58 853



	Хмельницкого 50 р-н Московский		Отдельный вход Жилой дом			
64	г. Калининград, ул. Киевская 67 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287284492/	Цокольный этаж, ремонт Отдельный вход Жилой дом	6000 000	81,9	73261
65	г. Калининград, ул. Нансена 13 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/287592242/	1-й этаж Вход с торца здания Ремонт сделан Жилой дом	6000 000	95,3	62 960
66	г. Калининград, Ленинский проспект 8Б р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/280296153/	1-й этаж 1-я линия Ленинского проспекта Новый ремонт	27 900 000	78,9	353 613
67	г. Калининград, ул. Богдана Хмельницкого 50 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848674/	1-й этаж Отдельный Вход Без отделки Жилой дом	2809 625	34,3	81 914
68	г. Калининград, ул. Октябрьская 12 р-н Московский	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/277373921/	1-й этаж Торговое помещение в рыбной деревне	32 544 000	67,8	480 000
69	г. Калининград, ул. Багратиона 68 р-н Московский	https://kaliningrad.restate.ru/obj/prodazha-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ulica-bagratiiona-68-24579804/	1-й этаж Торговое помещение в центре Московского района	12000 000	30	400 000
70	г. Калининград,	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848674/	1-й этаж	8937600	106,4	84 000



	ул. Богдана Хмельницкого 50 р-н Московский		Отдельный Вход Без ремонта Жилой дом			
71	г. Калининград, ул. Багратиона 95 р-н Московский 6	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35.7_m_3053346217	1-й этаж Пересечение Ленинского проспекта и ул. Багратиона	8400 000	35,7	235 294
72	г. Калининград, Ленинский проспект 135 р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47_m_2246736867	Цокольный этаж Вход с улицы С ремонтом	5200 000	47	110638
73	г. Калининград, ул. Богдана Хмельницкого 50 р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56.4_m_3261590171	1-й этаж Отдельный Вход Без ремонта Жилой дом	8500 000	56,4	150709
74	г. Калининград, ул. Бгратиона 49 р-н Московский					
75	г. Калининград, ул. Октябрьская 71 р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_58.8_m_3125556240	Цокольный этаж Ремонт произведен центр	4800 000	58,8	81633

Цены предложений на встроенные нежилые помещения расположенные на цокольном и первом этажах зданий (не в торговых центрах) варьируются в диапазоне: Ленинградский район – от 55303 до 164123 рублей за один квадратный метр

Московский район от 58 853 до 480 000 рублей

Центральный район от 44 503 до 347500 рублей в зависимости от местоположения, площади, состояния помещений.

В торговых центрах стоимость за кв.м. выше от 66 000 до 315 000 рублей за один квадратный метр.



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

- объект оценки относится к нежилой недвижимости формата – нежилое помещение;
- объект оценки находится в самом центре города;
- уровень цен предложения нежилых встроенных помещений по городу составило от 44503 до 347500 рублей за один квадратный метр.
- в ходе переговоров собственника и покупателя всегда имеет место торг. на цену оказывают влияние: назначение, местоположение объекта, состояние помещений, площадь, состояния помещений.

Рынок нежилых помещений можно разделить на сегменты:

- нежилые помещения в торговых центрах
- нежилые помещения в цокольных помещениях жилых домов и административных зданий

Так как объект оценки находится в самом Центре Калининграда, не в торговом центре, аналоги подобраны исходя из этих параметров: в таблице «Предложения на продажу нежилых помещений, выставленных на продажу на дату оценки в г. Калининграде» максимально близкие по местоположению к объекту оценки.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- **юридическая правомочность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- **физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- **экономическая приемлемость** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- **максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Использование земельного участка как неосвоенного не рассматривался, поскольку объектом оценки является встроенное помещение, а не здание.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости во внимание принимаются четыре основных критерия:

- ✓ техническая (физическая) возможность;
- ✓ соответствие правовым требованиям и ограничениям;
- ✓ экономическая целесообразность;
- ✓ максимальная продуктивность, т.е. обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования имущества, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность имущества. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Оцениваемое помещение является встроенным, распложенное на цокольном жилое дома, имеет



отдельный вход. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве *гаража*. Использование объекта в качестве указанного назначения не имеет законных ограничений.

Таким образом, руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование помещения является использование его по своему текущему назначению – **свободного назначения (торгово-офисное, услуги)**.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов

Процесс оценки включает в себя:

- Заключение контракта на оказание услуг по оценке;
- Визуальный осмотр объекта;
- Изучение данных о фактическом состоянии здания и сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от Заказчика;
- Сбор необходимой информации;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке.

Краткая характеристика подходов оценки

В соответствии с ФСО № V, При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в **пункте 2** настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

II. Сравнительный подход

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

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);



3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений [пункта 3](#) настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;



4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

III. Доходный подход

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

12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:



- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;



4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

IV. Затратный подход

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

25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

27. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

28. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.



30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" {КонсультантПлюс}

10.1 Обоснование применения подходов к оценке.

В процессе работы оценщик принял решение отказаться от использования доходного и затратного подходов при расчёте величины стоимости и использовать только сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход не применяется:

1. Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки способы и моменты их получения (п.20, 21 ФСО №1).

2. Так как присутствуют предложения по аренде объектов, подобного сравниваемому, сопоставимые по физическим характеристикам, но отсутствует информация по размеру операционных расходов и т.д., Прозвонки арендаторов дополнительной информации не дали.

Учитывая сказанное выше, при оценке объектов недвижимого имущества доходный подход не применялся.



Учитывая сказанное выше, при оценке объектов недвижимого имущества доходный подход не применялся.

Затратный подход не применяется:

Затратный подход не применялся, поскольку объектом оценки является нежилое встроенное помещение, а не здание: затраты на встроенное помещение отдельно от здания очень сложно воспроизвести. Затратный подход применяется, когда объект является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" {КонсультантПлюс}

Сравнительный подход

Применяется при оценки объекта оценки, так как имеется полная информация о продаже (на дату оценки) объектов, подобно сравниваемому, которые сопоставимы по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества.

Вывод: С учетом особенностей рассматриваемого объекта недвижимости наиболее целесообразным является применение *сравнительного* подхода.

11. Определение стоимости объекта

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта аренды.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м.) в единицу времени (год, квартал, месяц).



Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.

4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

- Адрес/местоположение объекта аналога.
- Размер (площадь) объекта аналога.
- Арендная плата/ставка аренды.
- Качество передаваемых прав.
- условия финансирования.
- Дата сделки/предложения.

- Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных.

- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).

- Иная описательная информация по всем отобраннным элементам сравнения (например, возраст и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

При описании объектов-аналогов оценщик вправе опираться на требования к описанию и идентификации объекта аренды.

Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки при необходимости требуют введения корректировок:

- Корректировка на объем передаваемых прав;
- Корректировка на цену сделки;
- Корректировка на дату оценки;
- Корректировка на этажность;
- Корректировка на транспортную доступность;
- Корректировка на техническое состояние;
- Корректировка на вид разрешенного использования;
- Корректировка на местоположение;

Выбор единиц сравнения

Прежде чем проводить корректировки, необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве таковой выбрана цена за 1 м² площади.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Исходной предпосылкой применения данного подхода является наличие развитого рынка недвижимости.

В рамках сравнительного подхода используется метод количественных корректировок.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.



Согласно вышеизложенному применение сравнительного подхода в настоящей работе основано на анализе рынка недвижимости региона и цен предложений на аналогичные объекты.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые права;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

• в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

• во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

При анализе предложений агентств недвижимости по рынку коммерческой недвижимости были выявлены несколько объектов-аналогов.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщик использовал формулу:

$$C_{сп} = S_{об} * C_m$$

где:

$C_{сп}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу;

$S_{об}$ – общая площадь оцениваемого помещения, кв.м;

C_m – стоимость 1 кв.м общей площади, руб.

В качестве аналогов для расчетов использовались встроенные нежилые помещения, расположенные на цокольном и первом этаже жилых домов в г. Калининград. К цене объектов-аналогов вносились корректировки.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требуют полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так, как и объект оценки и объекты-аналогии сдаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на время продажи.

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. В расчетах используется



актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия сделки.

Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. В ходе проведения торгов между покупателем и продавцом обычно цена реальной сделки может отличаться от цены предложения (скидка на «уторговывание»). Это связано, во-первых, с чисто психологическими причинами (завышенное представление продавца о стоимости своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, наличие развитого рынка аналогичных объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде (за исключением эксклюзивных предложений, цена предложения и сделки с которыми может даже расти).

Корректировка на торг была применена на основании Аналитических данных Ассоциации Статриелт. Скидки на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости Оценщиком было выбрано значение равное 6% (коэффициент 0,94).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р.²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,89	0,80	0,84	0,81	0,76
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,93	0,88	0,91	0,89	0,86

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

Корректировка на местоположение.

Месторасположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Аналоги подобраны с идентичным месторасположением. Корректировка не применялась.

Корректировка на отдельный вход.

Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь помещений.

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Площади объекта оценки и объектов – аналогов сопоставимы. Корректировка применялась согласно справочника оценщика недвижимости -2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. Таблица 129



Ofisnaya_sravnitelny_podkhod_2023_bvz_230510_175253_1.pdf - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

Главная Инструменты Приложение 5 Вы... Приложение 1 По... Приложение 3 Схе... выписка ЕГРН-ул... Ofisnaya_sravniteln... x

214 / 399 117%

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

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

- Аналог №1 – 1,16
- Аналог №3 – 1,16
- Аналог №4 – 1,24
- Аналог №5 - 1,16

Корректировка на этаж.

Корректировка применялась согласно расчетам Аналитического агентства Статриелт.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3186-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektyrovki-na-01-07-2023-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

- сопоставлен удельные рыночные цены помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, в ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при одинаково сопоставимых характеристиках: местоположение, назначения, конструкция здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, уровень этажа, общей площади объекта.

Итого расчетов: Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Новая граница	Варосен граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,72	0,65	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,86	0,96	0,91
1.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещением 1 этажа	0,90	0,98	0,94
1.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещением 1 этажа	0,83	1,01	0,91
2. Офисных и других оборотных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,91	0,96	0,98
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,89	1,01	0,95
2.3.	Помещение 2 этажа по отношению к помещением 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.4.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещением 1 этажа	0,90	1,02	0,96
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,84	0,96	0,89
3.2.	Помещение 2 этажа по отношению к помещением 1 этажа	0,80	0,94	0,91
3.3.	Помещение 3 этажа и выше по отношению к помещением 1 этажа	0,83	0,94	0,88
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещением 1 этажа	0,78	0,87	0,82



Корректировка применялась для Аналога №1, - 0,86
Для Аналогов №2,3,4,5 -0,78

Корректировка на качество внутренней отделки.

Объекты – аналоги продаются в хорошем состоянии, объекту оценки требуется ремонт.

Корректировка применялась согласно расчетам Аналитического агентства Статриелт в размере к аналогу №1 – 0,93 (1/1,07).

К аналогу №2 – 1,12 (1/0,89)

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Примечание:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Корректировка на состав объекта

Так как объектом оценки является здание, а в состав и в стоимость предложенных аналогов входит земельный участок, то на основании данных сайта <https://statrielt.ru/> требуется исключить из стоимости аналогов стоимость земельного участка.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итого расчета Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с перспективной известностью	0,13	0,34	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	0,16

Корректировка не применялась.

Определение рыночной стоимости объекта

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в нижеследующей



Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Задание на оценку	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2445734718	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848676/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848674/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47_m_2246736867
Стоимость помещения, руб. с НДС		4 500 000	2809 625	8937 600	5200 000
Площадь, кв. м	10,1	50	34,3	106,4	47
Стоимость за 1 кв. м, руб., с НДС		90 000	81913	84000	110 638
Совершенная сделка или предложение		предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб.		84600	76998	78960	104000
Рыночные условия (время сделки)	Июль 2023 года	Июль 2023	Июль 2023 года	Июль 2023 года	Июль 2023 года
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		84600	76998	78960	104000
Адрес	г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А.	г. Калининград, Ленинский пр. 135	г. Калининград, Ул. Богдана Хмельницкого 50	г. Калининград, Ул. Богдана Хмельницкого 50	г. Калининград, Ленинский пр. 135
Корректировка на местоположение		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		84600	76998	78960	104000



Корректировка на этаж	подвал	цокольный	1	1	цокольный
Скорректированная цена, руб.		0,86	0,78	0,78	0,86
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		72756	60059	61589	89440
Площадь, кв. м	10,1	50	34,3	106,4	47
Корректировка		1,16	1,16	1,24	1,16
Скорректированная цена, руб.		84397	69668	76370	103750
Вид использования	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		84397	69668	76370	103750
Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		84397	69668	76370	103750
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		1	1	1	1



Скорректированная цена, руб.		84397	69668	76370	103750
Состояние помещения	Простой ремонт	Хорошее	Без отделки	Без отделки	Хорошее
Корректировка		0,93	1,12	1,12	0,93
Скорректированная цена, руб.		78489	78029	85535	96488
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, руб.	84635,25	15697,80	15605,8	17107	19297,6
Коэффициент вариации, %	8,8				
Площадь объекта оценки, кв.м	10,1				
Рыночная стоимость помещения, с НДС	854 816				
Рыночная стоимость округленно, руб., с НДС	855 000				
Сумма НДС, руб.	142 500				
Рыночная стоимость помещения, руб., без НДС	712 500				



Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости:
- нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А., по состоянию на 17 июля 2023 г. составляет:

855 000 рублей (восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей) с учетом НДС
142 500 рублей 00 коп. (сто сорок две тысячи пятьсот руб. 00 коп.) НДС
712 500 рублей 00 коп. (семьсот двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.) без НДС

12. Согласование результатов оценки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В данном отчете рыночная стоимость рассчитана только сравнительным подходом. Поэтому сравнительному подходу к оценке придан удельный вес равной 1,0.

Весовое значение - 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Подход к определению рыночного значения стоимости объекта оценки	Значение, полученное при применении различных подходов	Весовые коэффициенты	Взвешенное значение стоимости объекта оценки, руб./кв.м
Сравнительный	855 000,00	1,0	855 000,00
Доходный	Не применялся	-	-
Затратный	Не применялся	-	-
Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС.			855 000,00

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение, номер в реестре МИ №76336, площадь 10,1 кв. м., кадастровый номер 39:15:140405:39, по адресу: г. Калининград, ул. Эпроновская, дом № 21, пом лит II из лит А., по состоянию на 17 июля 2023 г. составляет:

855 000 рублей (восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей) с учетом НДС
142 500 рублей 00 коп. (сто сорок две тысячи пятьсот руб. 00 коп.) НДС
712 500 рублей 00 коп. (семьсот двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.) без НДС

Оценщик:

Семенова Ольга Викторовна



Список использованной литературы

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013 г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013 г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014 г. № 143-ФЗ, от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ, от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015 г. № 48-ФЗ, от 08.06.2015 г. № 145-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 216-ФЗ);
5. Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
6. Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
7. Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
9. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
13. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
14. Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.economy.gov.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.izrukvruki.ru, www.arsenal-holding.ru, <http://orsn.rambler.ru>, www.blackwood.ru, www.incom.ru, www.praedium.ru, www.roszem.ru, www.zem-kom.ru.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В процессе расчетов Оценщик применял метод математического округления для расчетных величин.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

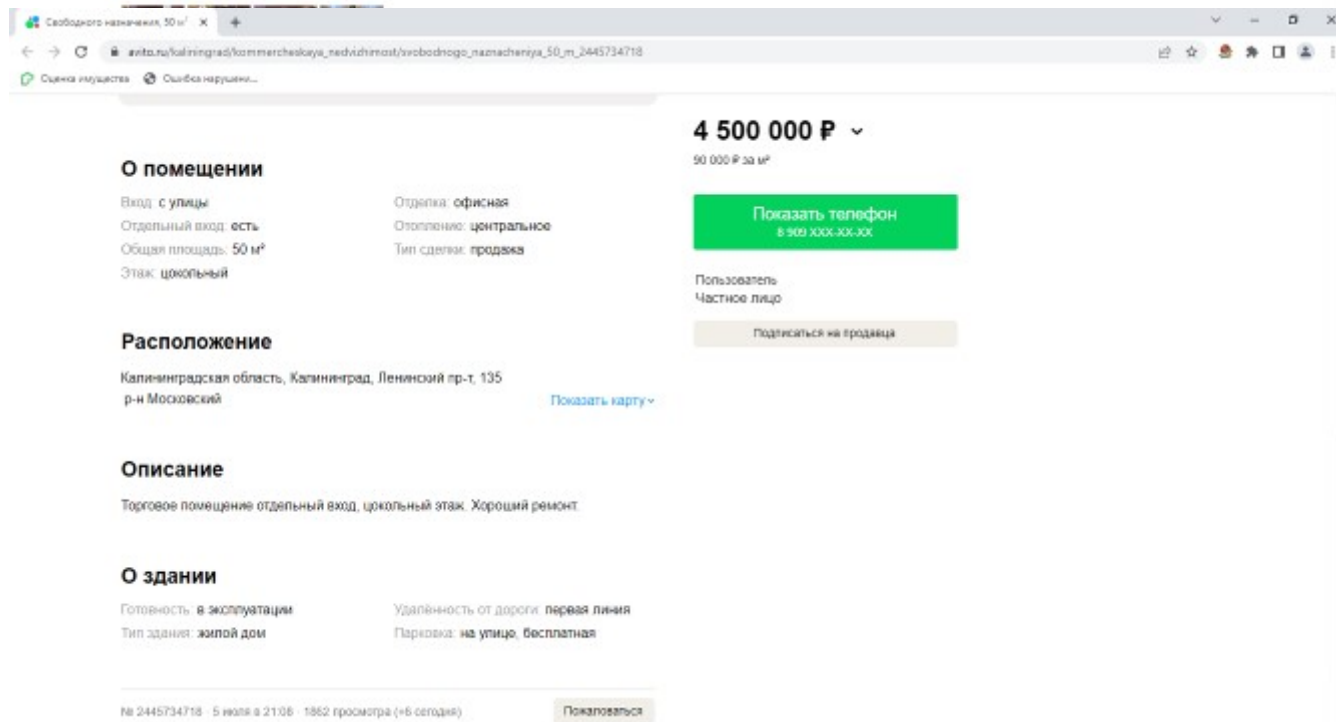
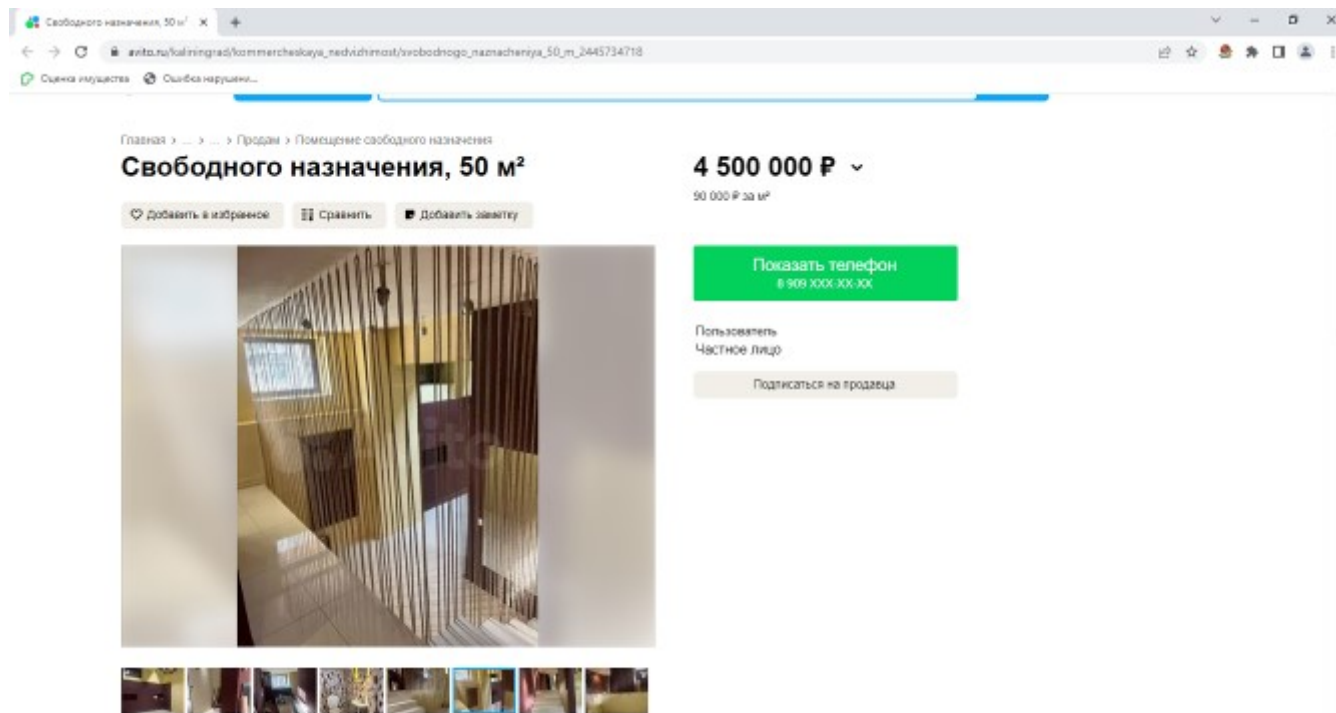
Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.



Приложение 1. Аналоги объекта оценки.

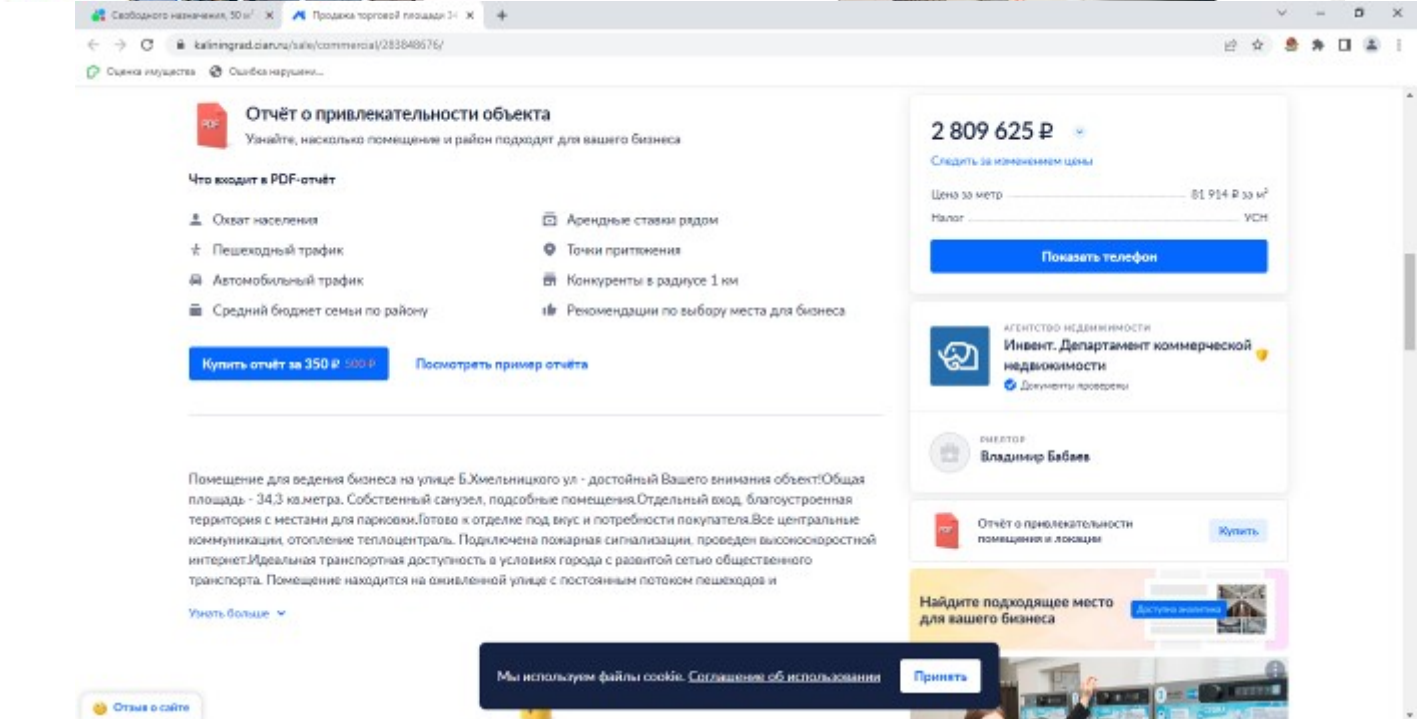
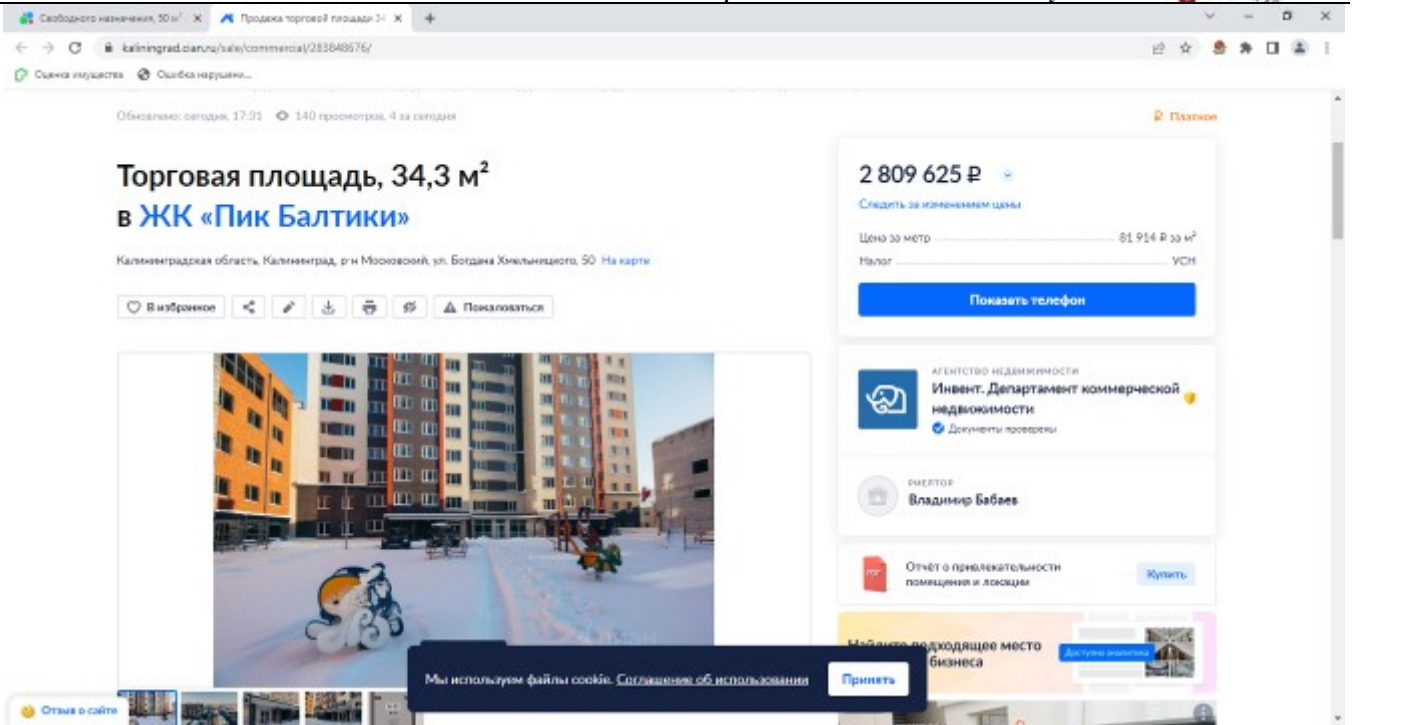
Аналог №1

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2445734718



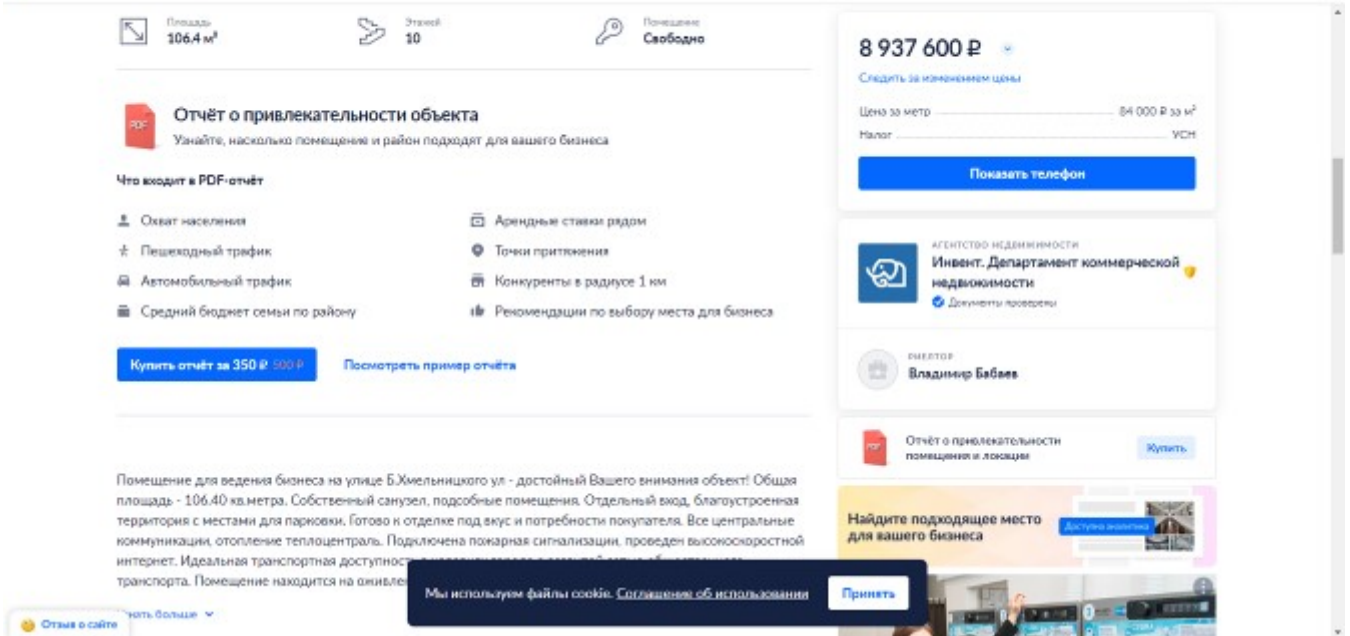
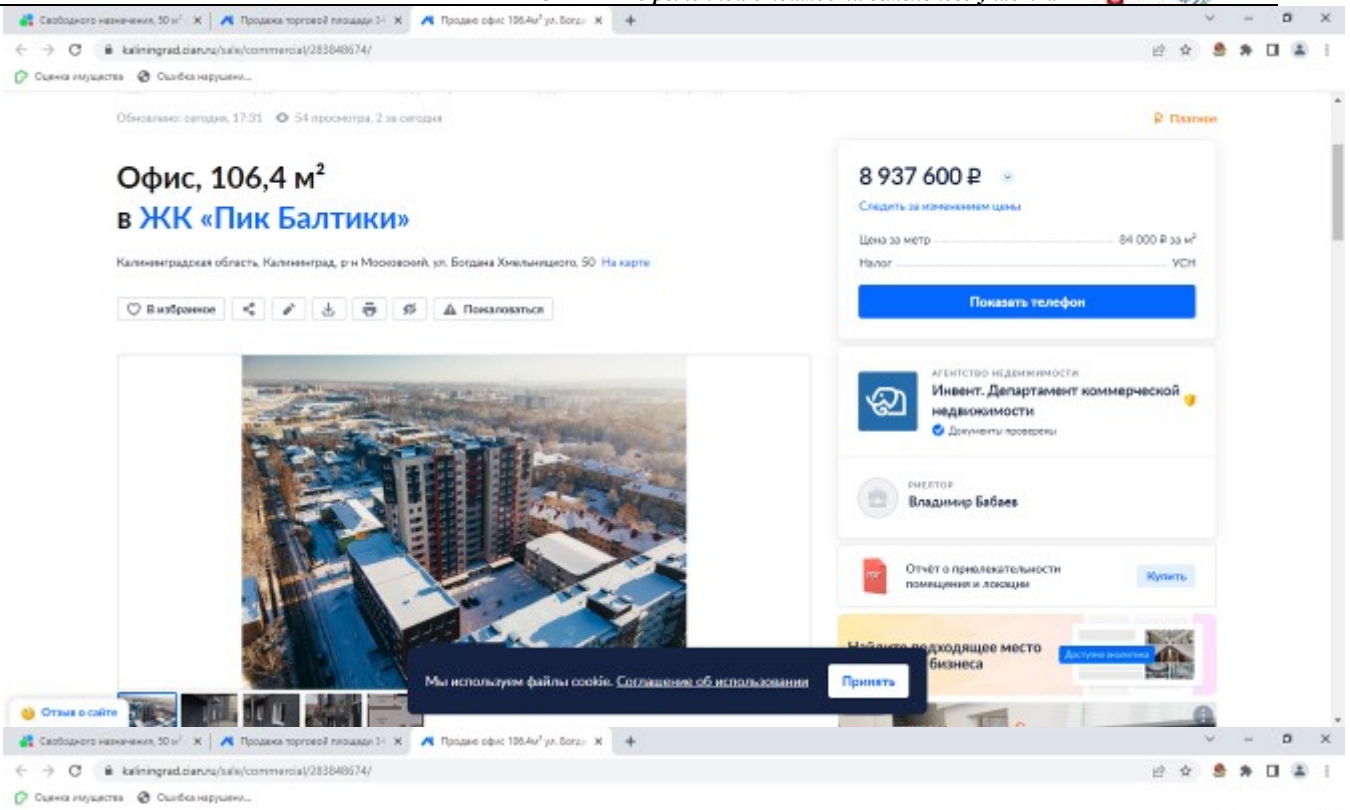
Аналог №2

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848676/>



Аналог № 3

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/283848674/>



Аналог №4

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_47_m_2246736867



Свободного назначения, 50 м² | Продажа торговой площади 3-х | Продам офис 196.4м² ул. Борзи | Свободного назначения, 47 м²

Свободного назначения, 47 м²

5 200 000 Р

110 638 Р за м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Компания "Глобус"
5.0 ★★★★★ 36 отзывов
Компания
На Авито с апреля 2019
Результаты проверены

Свободного назначения, 50 м² | Продажа торговой площади 3-х | Продам офис 196.4м² ул. Борзи | Свободного назначения, 47 м²

Свободного назначения, 47 м²

5 200 000 Р

110 638 Р за м²

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная
Общая площадь: 47 м² | Мощность электросети: 15 кВт
Этаж: 1 | Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.7 м

Расположение

Калининградская область, Калининград, Ленинской пр-т, 135
р-н Московский [Показать карту](#)

Описание

ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ И БИЗНЕСА!

Продается коммерческое помещение свободного назначения (находится в цоколе).

Развитый район с высокой торговой активностью!

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Компания "Глобус"
5.0 ★★★★★ 36 отзывов
Компания
На Авито с апреля 2019
Результаты проверены

Подписаться на продавца



Приложение 2. Фотографии объекта оценки







Приложение 3. Документы объекта оценки

Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области»
кадровые подразделения органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.08.2022, поступившего на рассмотрение 04.08.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132814993			
Кадастровый номер:	39:15:140405:39		
Номер кадастрового квартала:	39:15:140405		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Илвенгарный номер 27570; Кадастровый номер 39:15:140405:0:1/9		
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Эпироновская, д. 21, пом II из лит.А		
Площадь:	10,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	497146,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:140405:24		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
	АКТИВАЦИЯ v11nd		
	Чтобы активировать "Параметры"		



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов разделов: 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132814993			
Кадастровый номер: 39:15:140405:39			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внаемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Шенна Марина Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" Администрация муниципального образования городской округ «Город Калининград»		



Раздел 2. Лист 3

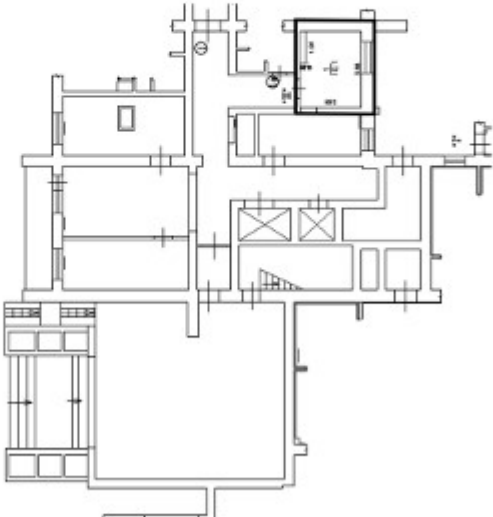
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
04.08.2022г. № КУВН-001/2022-132814993	
Календарный номер: 39:15:140405:39	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
2.1	Собственность 39-39-01/320/2014-27 25.08.2014 14:16:39
3.1	данные отсутствуют
	не зарегистрировано
	не зарегистрировано
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	отсутствуют

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
04.08.2022г. № КУВИ-001/2022-132814993		
Кадастровый номер: 39:15:140405:39		
Номер этажа (этажей): 1		

1-ЭТАЖ Н=2.50



Объект недвижимости	Объект недвижимости - объект недвижимости - объект недвижимости
Адрес объекта	39:15:140405:39
Г. Категория	1-ЭТАЖ
Уч. Земельный/Уч. Земельный	Земельный
Виды работ	Архитектурный план
Составитель	Кузнецов С.М.
Проверен	Александр Т.И.
Составитель	Шелепов В.В.
Проверен	

Активация Winx
 Чтобы активировать
 "Параметры".





Приложение 4. Документы оценщика

ПОЛИС № 0991R/776/40508/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва	16 августа 2022 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40508/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 301018132000000093, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Деловой центр «Сова» 195112, город Санкт-Петербург, Малохитовский пр-кт, д. 6В литер в том. 2 н, офис 100 ИНН 5311005836 / КПП 790801001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 августа 2022 г. и действует до 23 часа 59 минут 15 августа 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 16 августа 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возможным судебным и иным расходам Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не притязания на законность территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно по предварительному согласию Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), возмещение которого имело место с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Деловой центр «Сова»		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
в лице Генерального директора действующего на основании Устава	Сергей Михайлович Зинченко	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр) Юрия Владимировича Букина Дирекция «Самарская область» (Самарский региональный центр) Букина Ирина Владимировна, действующая на основании доверенности № 6483/2
Договор страхования (Страхование) - 01919787033821 Номер и наименование документа: Лст. - 1 489786299, стр. 5439, №161020220201		



ПОЛИС №0991R/776/20081/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 апреля 2023 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № С991R/776/20081/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77-3056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик: Семенова Ольга Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 531100050306	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 апреля 2023 г., и действует по 23 часа 59 минут 21 апреля 2024 г. включительно. Ретроспективный период установлен по настоящему Договору с 22 апреля 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 22 апреля 2023 г. по 21 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семенова Ольга Викторовна	
	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице: Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративный бизнес) / управления коммерческого страхования / Директора страхования (ответственности) Бузирского Ивана Владимировича, действующего в соответствии с доверенностью № 8483/22N от 28 июля 2022 г.	



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СЕМЕНОВА
Ольга Викторовна

ИНН 531100050306

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от «28» февраля 2006 года №6-ч

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 00361

Дата внесения в реестр «11» марта 2008 года

Дата выдачи «1» апреля 2016 года



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023511-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Семсновой Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

44-0720000 Мемор. 02/11. 01.19.04/01