

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



ОТЧЁТ № 108/06/04 об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9, с кадастровым номером: 39:15:131834:132
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	12.08.2026 г.
Заказчик	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Исполнитель	ООО «ГК «АЗИРА»
Дата составления отчёта	12.08.2026 г.

КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД"

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000925000099 от 22.12.2025 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9, с кадастровым номером: 39:15:131834:132.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Настоящая оценка проведена и Отчет об оценке (далее- Отчет) составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка стоимости недвижимости» утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

499 963,33

Четыреста девяносто девять тысяч девятьсот шестьдесят три рубля 33 копейки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

409 806,01

Четыреста девять тысяч восемьсот шесть рублей 01 копейка

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
5. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки	6
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	6
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	7
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	12
10. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	13
11. Согласование результатов оценки.....	22
12. Общее заключение о результатах оценки	22
13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	23
14. Приложения	23

1. Основные факты и выводы **Основание для проведения оценки**

Муниципальный контракт № 0335300000925000099 от 22.12.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9, с кадастровым номером: 39:15:131834:132
Назначение объекта	Нежилое помещение
Площадь объекта, кв.м.	13,1
Адрес (местоположение) объекта	Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность
Правообладатель*	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

**на основании представленных Заказчиком документов*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения сравнительного подхода: 499 963,33 рублей.

Затратный и доходный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

499 963,33

Четыреста девяносто девять тысяч девятьсот шестьдесят три рубля 33 копейки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

409 806,01

Четыреста девять тысяч восемьсот шесть рублей 01 копейка

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Государственном (Муниципальном) контракте.

Результаты оценки и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенными условиями Государственного (Муниципального) контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки:	Нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9, с кадастровым номером: 39:15:131834:132
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Ограничение права и обременение объекта недвижимости: нет
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений), находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград» по состоянию на дату оценки
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	12.08.2026 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	12.08.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	12.08.2026 г. - 12.08.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-106743629 от 07.08.2026 г. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки в соответствии с разделами II, III ФСО III:	- все правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - на дату оценки объект оценки не является предметом залога и/или не обременены иным образом -загрязнение естественного или химического происхождения не затрагивает объект оценки или соседнее имущество - никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:	Не установлено, кроме случаев, прямо предусмотренных Государственным (Муниципальным) контрактом на проведение оценки
Форма составления Отчета:	В соответствии с условиями Государственного (Муниципального) Контракта
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Не предусмотрена
Состав объекта оценки:	Объект оценки не имеет составных частей
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение Контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком	Проведено
3	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление Отчета	Проведено

4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, Сведения о квалификации оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2018 г.
Степень вовлеченности	100%

5. Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Организационно-правовая форма	Государственное (Муниципальное) учреждение
ОГРН, дата присвоения	1023900592759 от 29 ноября 2002 г.
ИНН/КПП	ИНН 3903010414, КПП 390601001
Место нахождения	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1

6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»
Краткое наименование	ООО «ГК «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200877604 от 26.12.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юр. лица	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

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:

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, ООО «ГК «АЗИРА», зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2, в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в Отчете информация, к Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.
- Оценщик считает допустимым использовать скидку на торг для объектов аналогов, в объявлении которых имеется пометка о продаже. Так как оценщик не имеет достоверной информации о сумме завершения сделки.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

9. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Значение
Описание местоположения объекта оценки	
Статус населенного пункта	Областной центр
Местонахождение в пределах города	Многokвартирная жилая застройка
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала ¹
Описание здания в котором располагается объект	
Тип здания	Жилой дом
Материал стен (наружные)	Бескаркасные капитальные здания
Оценка состояния	Удовлетворительное
Сведения об устареваниях	Признаков устаревания не выявлено
Описание объекта оценки	
Наименование объекта	Нежилое помещение, площадью 13,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул А.Невского, д 49-49а, пом 9, с кадастровым номером: 39:15:131834:132
Кадастровый номер	39:15:131834:132
Назначение объекта	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал № 1
Общая площадь, кв.м.	13,1
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Вид права:	Собственность
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, правообладателе	Правообладателем является: Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости
Классификация объекта оценки	
Натурально-вещественная форма:	Нежилое здание
Назначение:	Промышленное

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание всех факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, представлены в разделе 11.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержится в разделе 15 настоящего Отчета.

Анализ наиболее эффективного использования

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+

¹ Вход в помещение находится со стороны внутреннего двора.

Рекреационное назначение	-	-	-	-
--------------------------	---	---	---	---

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

10. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

	<i>1 квартал 2026 г.</i>	<i>В % к 1 кварталу 2025 г.</i>	<i>Справочно 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	49 869,5 ¹⁾	99,8	101,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
<i>1) Первая оценка.</i>			

	<i>1 полугодие 2026 г.</i>	<i>В % к 1 полугодию 2025 г.</i>	<i>Справочно 1 полугодие 2025 г. в % к 1 полугодию 2024 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	108,7 ³⁾
<i>2) Оценка. 3) Предварительные данные.</i>			

	Июнь 2026 г.	В % к		I полу- годие 2026 г. в % к I полу- годию 2025 г.	Справочно		
		июню 2025 г.	маю 2026 г.		июнь 2025 г. в % к		I полу- годие 2025 г. в % к I полу- годию 2024 г.
					июню 2024 г.	маю 2025 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	104,0	100,2	101,6	102,2	101,0
Индекс промышленного производства		100,6	99,3	100,4	102,1	98,6	100,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	711,0	97,1	154,2	99,2	101,5	158,5	101,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,8	104,1	141,5	82,0	77,8	126,3	97,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	101,9	96,0	99,4	101,5	96,3	99,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	104,5	96,0	99,3	98,1	95,7	99,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 773,1	107,3	100,3	105,4	103,4	100,8	103,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 846,6	101,7	100,2	102,6	103,3	101,1	103,1
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,8	109,4	100,2	110,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,5	99,9	102,1	100,1	98,7	104,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	102,3	105,2	96,3	89,5	100,7	85,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,9	99,6	105,5	78,5	101,7	72,4

	Май 2026 г.	В % к маю 2025 г.	Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно	
				май 2025 г. в % к маю 2024 г.	январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	110 216	110,1	113,3	114,5	114,3
реальная		104,5	107,2	104,2	103,8

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

	Май 2026, млн рублей	В % к		Январь- май 2026, млн рублей	Январь- май 2026 в % к январю- маю 2025
		маю 2025	апрелю 2026		
Индекс промышленного производства	x	108,5	102,5	x	112,3
добыча полезных ископаемых	x	в 4,1 р.	149,4	x	в 2,9 р.
обрабатывающие производства	x	99,3	101,0	x	107,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	94,5	80,5	x	105,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	104,1	103,8	x	104,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	5365,0	в 5,2 р.	40,9	25427,6	в 2,5 р.
обрабатывающие производства	48098,9	112,3	88,5	230193,4	112,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5409,9	109,6	75,8	37040,5	117,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	916,5	113,5	103,8	4440,5	111,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	4485,0	47,1	52,7	28717,0	72,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	56,5	78,4	96,4	270,6	67,6
Оборот розничной торговли	37805,3	106,6	104,6	174444,6	104,9
Оборот общественного питания	4489,0	106,6	108,9	20516,2	106,4
Объем платных услуг населению	13479,4	103,3	95,1	65587,8	105,7
Индекс потребительских цен	x	105,9	100,3	x	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	102,1	100,3	x	99,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за апрель, январь-апрель 2026)					
номинальная, рублей	84488,1	111,3 ²	103,0 ³	80734,1	112,4 ⁴
реальная	x	104,8 ²	102,6 ³	x	105,0 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,2	109,9	105,7	x	x

¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
² Апрель 2026 в % к апрелю 2025.
³ Апрель 2026 в % к марту 2026.
⁴ Январь-апрель 2026 в % к январь-апрелю 2025.
⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations#

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилой недвижимости коммерческого назначения. Границы рынка: Калининградская область, г Калининград.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» (под ред. Л.А. Лейфера).

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,36
Общая площадь (фактора масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,12
Наличие отопления	0,11
Материал стен	0,09
Этаж расположения	0,09
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	0,06
Состояние отделки	0,05
ИТОГО:	1,00

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

Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене до 250000 Руб./кв. м.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

Описание применения подходов к оценке

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V).

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 (ФСО I).

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Обоснование выбора используемых подходов и методов

Сравнительный подход

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).

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что рынок объекта оценки является активным, в открытом доступе имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию, а возможные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим существенным характеристикам, таким образом целесообразно применять именно сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать для определения стоимости объекта оценки метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор элементов и единиц сравнения.
3. Обоснование размера корректировок.
4. Анализ достаточности и достоверности информации.
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.
6. Заключение по сравнительному подходу.

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{сн}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{сн}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов

Объект – аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам.

В анализе рынка оценщиком предоставлены объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным техническим характеристикам. При отборе аналогов оценщиком были исключены крайние значения выборки.

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8261375556	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_2049894791	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8259806826
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные
Дата оценки/предложения	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 106	Калининградская обл., Калининград, Нарвская ул., 8	Калининградская обл., Калининград, ул. Подполковника Иванникова, 13
Назначение	Административное (офисное)	Административное	Административное
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение относительно районов города	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка	Центр города
Расположение относительно "красной линии"	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Физическое состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этаж	Цокольный	1	1
Состояние внутренней отделки	Простая	Простая	Простая
Площадь, кв.м	31,60	54,10	47,9
Стоимость, руб.	3 290 000,00	9 555 000,00	8 800 000,00
Стоимость, руб./кв.м	104 113,92	176 617,38	183 716,08

2. Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. На состав прав на недвижимость (собственность, аренда).
2. На условия финансирования сделки.
3. Ну дату оценки/продажи.
4. На условия рынка (скидка на торг).
5. На назначение.
6. На характеристики местоположения.
7. На красную линию коммерческих зданий и помещений.

8. На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание).
9. На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений.
10. На этаж расположения помещения.
11. На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.
12. На износ коммерческой недвижимости.
13. На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

3. Обоснование размера корректировок

На состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

На условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные.

На дату оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

На назначение

Величина скидки на торг объектов определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4267-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.07.2026 года данных за истекший квартал:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,25	1,12
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,10	0,23	0,16
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или окрашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,18	0,44	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,02	0,92
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,22	1,12
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,18	1,37	1,25
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,19	3,40	2,74

На условия рынка (скидка на торг)

Величина скидки на торг объектов определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>)

Объекты недвижимости			
----------------------	--	--	--

	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84

На характеристики местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка определяется на основании Таблицы 8 (стр. 88) и Таблицы 60 (стр. 144) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Таблица 8. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, и границы доверительных интервалов, усредненные по городам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 60. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, среднее и доверительный интервал.

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

На красную линию коммерческих зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4264-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А.Продажи:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,53	0,83	0,70
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,85
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,98	0,93

На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание)

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4260-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-07-2026-goda>)

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	1,00	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,87	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,81	0,94	0,88

На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4257-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
--	----------------	-----------------	------------------

Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,99	1,04	1,01
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,03	1,10	1,06
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,83	1,01	0,91
Некапитальные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,17	0,24	0,20

На этаж расположения помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda>)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов			
Торговых помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,85	0,75
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,94
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,94
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,88
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,97
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,10	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,05	0,99
Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,95
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,08	1,02
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	1,00

На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
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)	1,22	1,35	1,30
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	1,06	1,15	1,09

На износ коммерческой недвижимости

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>)

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	0,81
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,40	0,76	0,56

На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения

Размер корректировки определяется на основании Таблицы 137 (стр. 233) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023)

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м.		аналог						
		до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	до 300	1,00	1,09	1,16	1,32	1,43	1,53	1,60
	300-500	0,91	1,00	1,06	1,20	1,31	1,40	1,46
	500-1000	0,86	0,94	1,00	1,14	1,24	1,32	1,38
	1000-5000	0,76	0,83	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22
	5000-10000	0,70	0,76	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12
	10000-20000	0,65	0,72	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05
	>20000	0,62	0,68	0,72	0,82	0,90	0,95	1,00

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации.

В тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к Отчету прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достаточной и достоверной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5.Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет производился при помощи Microsoft Excel

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб.	-	3 290 000,00	9 555 000,00	8 800 000,00
Площадь, кв.м	13,1	31,60	54,1	47,9
Стоимость, руб./кв.м	-	104 113,92	176 617,38	183 716,08
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		104 113,92	176 617,38	183 716,08
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		104 113,92	176 617,38	183 716,08
Дата оценки/предложения	Дата оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на дату оценки/предложения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		104 113,92	176 617,38	183 716,08
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	6,00%	0,940	0,940	0,940
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		97 867,08	166 020,34	172 693,12
Назначение	Складское	Административное (офисное)	Административное	Административное
Коэффициент корректировки	1	2,74	2,74	2,74
Корректировка на назначение		0,36	0,36	0,36
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		37 481,01	63 582,26	66 137,79
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		37 481,01	63 582,26	66 137,79
Местоположение относительно районов города	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка	Центр города
Коэффициент корректировки	0,81	0,81	0,81	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,81
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		37 481,01	63 582,26	53 571,61
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	0,93	1,00	1,00	1,00
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,93	0,93	0,93
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		34 857,34	59 131,50	49 821,60
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Коэффициент корректировки	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		34 857,34	59 131,50	49 821,60

Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		34 857,34	59 131,50	49 821,60
Физическое состояние объекта	Удовлетворительно	Хорошее	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Коэффициент корректировки	0,81	0,95	0,81	0,81
Корректировка на физическое состояние объекта		0,85	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		29 628,74	59 131,50	49 821,60
Этаж	Подвал № 1	Цокольный	1	1
Коэффициент корректировки	0,95	0,95	1,00	1,00
Корректировка на этажное расположение		1,00	0,95	0,95
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		29 628,74	56 174,93	47 330,52
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Простая	Простая	Простая
Коэффициент корректировки	1,00	1,16	1,16	1,16
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,86	0,86	0,86
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		25 480,72	48 310,44	40 704,25
Площадь, кв.м	13,1	31,6	54,1	47,9
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		25 480,72	48 310,44	40 704,25
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	38 165,14			
Стоимость 1 кв.м. с учетом округлений, руб.	38 165,14 ²			
Стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	499 963,33			
Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	409 806,01			
среднее значение по выборке	38 165,14			
среднеквадратическое отклонение по выборке	11 625			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	30,00%			

² Цена объектов-аналогов принимается с НДС, если иное не указано в объявлении.

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

499 963,33

Четыреста девяносто девять тысяч девятьсот шестьдесят три рубля 33 копейки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

409 806,01

Четыреста девять тысяч восемьсот шесть рублей 01 копейка

13. Согласование результатов оценки

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем Отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

14. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

499 963,33

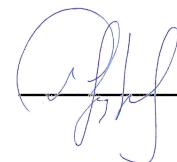
Четыреста девяносто девять тысяч девятьсот шестьдесят три рубля 33 копейки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

409 806,01

Четыреста девять тысяч восемьсот шесть рублей 01 копейка

Отчет составил
Оценщик:



Фуртак А.В.

15. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Аналитическая информация некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>)
2. Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А, 2020)

16. Приложения

Основные понятия, используемые в Отчете об оценке

Задачи оценки- проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

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. (ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО II)

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего Отчета.

Заказчик- Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик- Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО VI).

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (ФСО №V).

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от
14 декабря 2016 года, протокол № 09
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности
и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О
Город
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Председатель комиссии
Заведующий
Секретарь



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
080500 МЕНЕДЖМЕНТ
и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
г. Тюмень

107234 0371426

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2739
Дата выдачи
15 июля 2014 года

Протокол № 42 от 02 июля 2014 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Заведующий образовательной
организацией



СВОД | свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемых
организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 68/05993767 КПП 68/05/001
ОГРН 1126406002429
620106, г. Екатеринбург, ул. Тельчиг, д. 23
(БЦ «Смет Парк»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-4738
www.svod.ru mail: info@svod.ru

28.03.2024 г. № 237-В/2024
На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Фуртак Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Ком. выдав	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034568-1	18.11.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
030966-2	15.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Секретарь
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлов



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«28» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК

АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.



Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.

С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД»
можно ознакомиться на официальном сайте: www.svod.ru



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048610-1 « 21 » ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » ноября 2025 г. № 430

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 2028 г.

АО «Азирекс» Москва, 105081, 48-1179/000

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047334-2 « 11 » апреля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » апреля 2025 г. № 399

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » апреля 2028 г.

АО «Азирекс» Москва, 105081, 48-1179/000



347 97397

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591877650023726

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» марта 2026 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Росси́я, 115080, г. Москва, интeр: муниципальный округ Дангoвский, пр-кт Ли́вчи́на, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/0509834 КПП 77/2501001
Расчетный счет: 407018106018500000371 в АО «Альба-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525983
Лицензия СМ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

Буртас Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992
ИНН: 77/0509834
Паспорт серия 6712 номер 273666
Выдан Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в городе Сургуте 18.12.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика <http://www.alphast.ru>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Соплине Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий договор перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет акцепт (оплачивает страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
• согласен с использованием Страховщиком действующего воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
«0999» – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Телс2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО
115260, г. Москва, интeр: муниципальный округ Дангoвский, пр-кт Ли́вчи́на, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщика



347 95549

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 759187765001926

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2026 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Росси́я, 115080, г. Москва, интeр: муниципальный округ Дангoвский, пр-кт Ли́вчи́на, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/0509834 КПП 77/2501001
Расчетный счет: 407018106018500000371 в АО «Альба-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525983
Лицензия СМ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ГК «АЗИРА»
625003, ТОМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОМЕНЬ, УЛ. РЕПУБЛИКИ, Д.14/1, 1
ИНН: 720310570 КПП: 720301001
ОГРН: 102720687604

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика <http://www.alphast.ru>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Соплине Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий договор перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет акцепт (оплачивает страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
• согласен с использованием Страховщиком действующего воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
«0999» – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Телс2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО
115260, г. Москва, интeр: муниципальный округ Дангoвский, пр-кт Ли́вчи́на, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщика

Копии источников информации Свободного назначения в Калининграде | Продажа коммерческой н...

Свободного назначения

В избранное Сравнить Скачать презентацию



3 290 000 ₽
за всё

104 114 ₽ за м²

Показать телефон
8 800 100-100-100

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Компания "Глобус"
4,7 ★★★★★ 78 отзывов
КОМПАНИЯ
На Авито с 2019 года



Надёжный партнёр Помогло

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Фоменская

О помещении

Общая площадь: **31.6 м²**
Этаж: **цокольный**
Высота потолков: **2.6 м**
Отделка: **офисная**

Мощность электросети: **5 кВт**
Планировка: **кабинетная**
Тип сделки: **продажа**

Описание

🔥 **Горячее предложение!** Отличное офисное помещение в Центральном районе Калининграда, с ремонтом, своим санузлом, мебелью.

👉 **Вход отдельный, удобный заезд и паркинг.** Соседние помещения также используются как офисы.

👉 **площадь 32 м.кв, правильная, почти квадратная форма, есть окно**

🌊 **проведена вода, установлен и зарегистрирован счетчик**

✅ **полноценный санузел:** унитаз, бойлер, насос с измельчителем - можно не только работать, а даже жить!

👉 **Состояние отличное:** свежий ремонт, гидроизоляция, керамогранит, стены окрашены, вентиляция. Отопление электрическое

✅ **Расположено в цокольном этаже жилого дома, первая линия, в двух шагах остановки транспорта.**

Район густонаселенный, проходимость высокая, по соседству многоэтажные жилые дома, магазины, различные социальные объекты, посещаемые людьми.

👉 **Отличное вложение денег.** Можно использовать в личных целях, либо эффективно сдавать.

💛 **Помещение полностью готово к продаже.** Один собственник. В настоящий момент свободно. Показ возможен в любое время по предварительной договоренности.

📞 **Звоните не откладывая, договоримся о дате и времени просмотра для покупки этого объекта.**

👉 **После осмотра мы готовы рассмотреть Ваше коммерческое предложение по цене.**

№ 8261375556 · 17 июля в 23:13 ·
318 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Продается помещение

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Скачать презентацию](#)

9 555 000 ₽
за всё



176 617 ₽ за м²

Показать телефон
8 962 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!


[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)


О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 54.1 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 12 кВт

Тип сделки: продажа

АН "Салют Риэлт"

Компания

На Авито с 2020 года


[Надёжный партнёр](#)
[Я Помогаю](#)
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Чашин Виталий

Описание

Арт. 23605973

Продаётся помещение под инвестиции. Общая площадь 54.1 кв. м. Сделан косметический ремонт. 12 кВт - электроэнергия. Центральные коммуникации, Сдано в аренду.

№ 2049894791 · 3 августа в 15:49 ·
12016 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Свободного назначения

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

8 800 000 ₽
за всё

183 716 ₽ за м²

Показать телефон
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН Комфортная сделка

Компания

На Авито с 2018 года

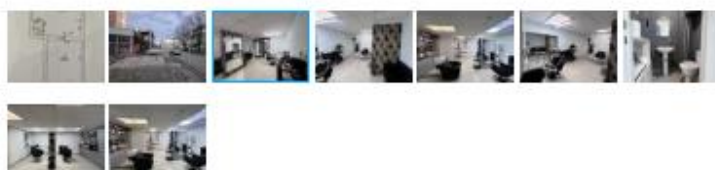
Надёжный партнёр

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья А.



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 47.9 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Описание

Продам помещение свободного назначения в центре города по улице подполковник Иванникова, ориентир площадь Победы, улицы Черняховского, Ленинский проспект.

На сегодняшний день в помещении работает салон красоты.

Прямая продажа

№ 8259806826 · 25 июля в 15:58 ·
303 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.08.2026, поступившего на рассмотрение 07.08.2026, 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
07.08.2026г. № КУВИ-001/2026-106743629	
Кадастровый номер:	39:15:131834:132
Номер кадастрового квартала:	39:15:131834
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. А. Невского, д. 49-49а, пом. 9
Площадь, м²:	13.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	146721.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:131824:92
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:	Колесникова Наталья Юрьевна, дата завершения кадастровых работ: 10.04.2014

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действительно: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2026г. № КУВИ-001/2026-106743629	
Кадастровый номер:	39:15:131834:132
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют
Получатель выписки:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности				

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

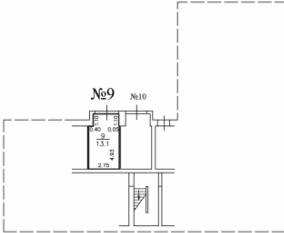
Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.08.2026г. № КУВИ-001/2026-106743629			
Кадастровый номер:		39:15:131834:132	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39/001-39/101/001/2015-453/1 19.02.2015 10:05:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

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
07.08.2026г. № КУВИ-001/2026-106743629			
Кадастровый номер: 39:15:131834:132		Номер этажа (этажей): 1	
ПОДВАЛ Н=2.10			
			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения: — границы существующего помещения --- границы существующей части помещения --- границы вновь образуемого помещения --- границы вновь образуемой части помещения			
Масштаб 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Фотоприложения

