



ООО "ЭКСКО"
ИНН 3906145890
КПП 390601001
ОГРН 1053903340688

excopro.ru
exco@list.ru

236040, г. Калининград,
ул. Университетская, 2Г, офис 309
+7 (4012) 519-111
+7 (4012) 771-292
+7 (4012) 775-590

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 090-25 от 10.07.2025 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**арендной платы за пользование объектом
недвижимости – нежилым помещением этажа № 1,
расположенным по адресу г. Калининград, ул.
Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер:
39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м**

ЗАКАЗЧИК:

**Комитет муниципального имущества и земельных
ресурсов администрации городского округа «Город
Калининград»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ:

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО»
(ООО «ЭКСКО»)**

2025 г.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	3
1.3. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
2. Общие положения	5
2.1. <i>Задание на оценку</i>	5
2.2. <i>Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</i>	7
2.3. <i>Стандарты, применяемые при оценке объекта</i>	9
2.4. <i>Принятые при проведении оценки допущения</i>	11
2.5. <i>Работа с информацией</i>	12
2.6. <i>Заявление о соответствии</i>	13
2.7. <i>Основные этапы процесса оценки</i>	14
3. Описание объекта оценки.....	14
4. Аналитическая часть.	21
4.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</i>	21
4.2. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки</i>	35
4.3. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</i>	35
4.4. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	39
4.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования</i>	42
5. Теоретические основы оценки.....	43
5.1. <i>Основные понятия и определения</i>	43
5.2. <i>Список использованных источников</i>	48
5.3. <i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки</i>	49
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки	51
6.1. <i>Обоснование выбора подходов и методов</i>	51
6.2. <i>Расчет стоимости сравнительным подходом</i>	51
7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта...60	
Приложения:	61

1. Основные факты и выводы

Основание проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000225000303 от 30.06.2025, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО» в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Порядковый номер отчета	090-25
Объект оценки, включая имущественные права на объекты оценки	Право пользования (аренды) объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м
Заказчик работы	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость, предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемым использованием объекта - наиболее эффективное использование; 5) характер сделки - добровольная сделка
Цель оценки	Определение рыночной стоимости величины арендной платы за пользование объектом недвижимости по состоянию на дату оценки
Дата оценки	10 июля 2025 г.

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

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС (20%)	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%)
Право пользования (аренды) объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м	60 700,00 (Шестьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек в месяц	50 583,33 (Пятьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки в месяц

Итоговое значение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м, на дату оценки составляет

- **60 700,00 (Шестьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек в месяц с учетом НДС (20%);**
- **50 583,33 (Пятьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки в месяц без учета НДС (20%)**

Оценка осуществляется для установления размера величины арендной платы за пользование объектом недвижимости по состоянию на дату оценки, и не может быть использована для иных целей.

Оценщик

Т.В. Кулакова

Директор ООО «ЭКСКО»

М.А. Горбатова

2. Общие положения

Порядковый номер отчета 090-25

Дата составления – 10.07.2025

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000225000303 от 30.06.2025, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО» в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

2.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Право пользования (аренды) объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м
Состав Объекта оценки	Составных частей не имеет
Имущественные права на Объект оценки	Вид права: собственность Номер: 39-39/001-39/001/013/2015-1845/1 Дата регистрации: 29.06.2015 Правообладатель: Муниципальное образование городской округ «Город Калининград» Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Оценка объекта оценки осуществляется исходя из права пользования (аренды)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости величины арендной платы за пользование объектом недвижимости по состоянию на дату оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет информации
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» и Федеральными стандартами оценки

Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость, предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемым использованием объекта - наиболее эффективное использование; 5) характер сделки - добровольная сделка
Дата оценки	10 июля 2025 г.
Дата составления отчета	10 июля 2025 г.
Дата осмотра	09 июля 2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202182463
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Не требуется
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, а также в форме электронного документа
Ограничения оценки	Ограничений нет
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных

	границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Типичный срок рыночной экспозиции	6 месяцев
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	236022, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-48, + 7 (4012) 92-37-81, факс: + 7 (4012) 92-32-76 эл. почта: cityhall@klgd.ru , merkulova@klgd.ru , radonezhskaia_on@klgd.ru
Оценщик	
Кулакова Татьяна Владимировна	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813). Номер в Реестре РОО - 4028, присвоен 18.03.2008 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 094885, выдан 03.07.2007г. НОУ ВПО Балтийский институт экономики и финансов по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке № 772407052641, выдан 26.03.2019г. НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе: «Судебная стоимостная и строительно-техническая экспертиза». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043419-1 от 23 августа 2024 г. по направлению «Оценка недвижимости». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-154476/24/0325R/776/00000003/24-004028 от

	02.12.2024, выданный СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование», г. Москва, срок действия с 01.01.2025. по 30.06.2026. Стаж работы оценщиком – с 2007 года. Тел: +79622602344, e-mail: klktv@mail.ru.
Исполнитель договора об оценке	
Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО» (ООО «ЭКСКО»)	Запись о создании некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 января 2003 года за ОГРН 10033901800123 ИНН/КПП 3905048692/391201001 Фактический адрес: 236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2 «г», офис 309. Телефон/факс: (4012)519-111; 771-292. e-mail: exco@list.ru. Директор: Горбатова Марина Анатольевна.
Соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Ст. 4. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики) Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, в том числе: - имеет в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено, - ежегодно страхует свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц на пять миллионов рублей. Ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц. Ответственность застрахована на 5 000 000 руб. Страховой полис № 243800-035-000001, выдан КФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» г. Калининград, срок действия: с 11 марта 2025 г. по 10 марта 2026 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ЭКСКО» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

2.3. Стандарты, применяемые при оценке объекта

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО - 7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 г. (протокол №28-С.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sforoo.ru.

2.4. Принятые при проведении оценки допущения

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- с 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости, общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Вместе с тем, предполагается, что после даты оценки определенная в Отчете итоговая величина стоимости не может существенно измениться. Оценщик не несет ответственности за события, способные повлиять на рыночную стоимость после даты оценки.

2.5. Работа с информацией

Федеральный стандарт ФСО III «Процесс оценки» определяет требования к работе с информацией, используемой при проведении оценки:

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;

2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

В данной работе исходная информации об объектах оценки получена из предоставленных Заказчиком документов и материалов, осмотром объекта оценки, интервью с заказчиком. Заказчик оценки - правообладатель объекта оценки подтвердил, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

Рыночная информация получена путем поиска из различных интернет-источников. Запросы к информированным источникам не делались.

В процессе оценки оценщик использовал информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

2.6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включал следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки с оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

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

3. Описание объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены документы, копии которых представлены в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основным источником информации являлась Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202182463.

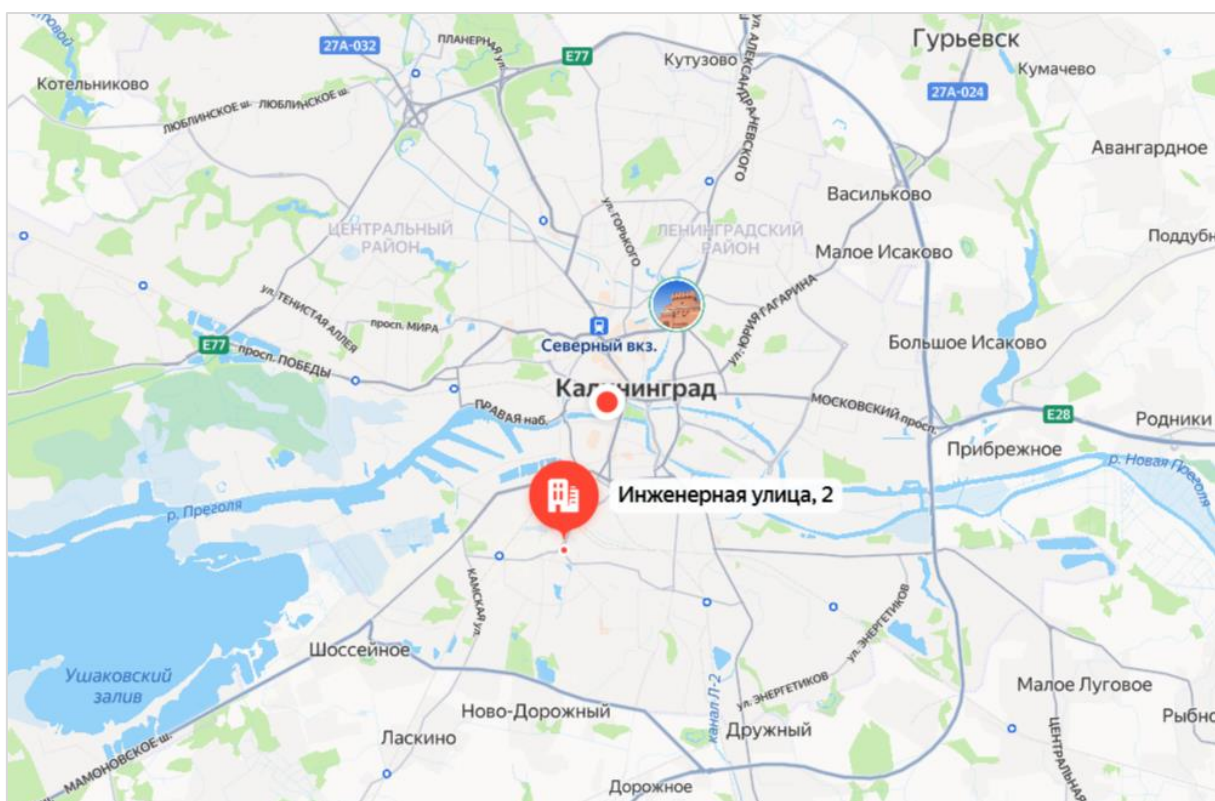
Осмотр объекта производился 09 июля 2025 г.

Параметр	Значение параметра	Источник информации
<i>Информация, идентифицирующая объект оценки</i>		
Вид объекта недвижимости	помещение	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	39:15:150811:247	
Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II	
Площадь	151,0 кв.м	
Этаж расположения	этаж №1	
Назначение	нежилое	
Наименование	нежилое помещение	

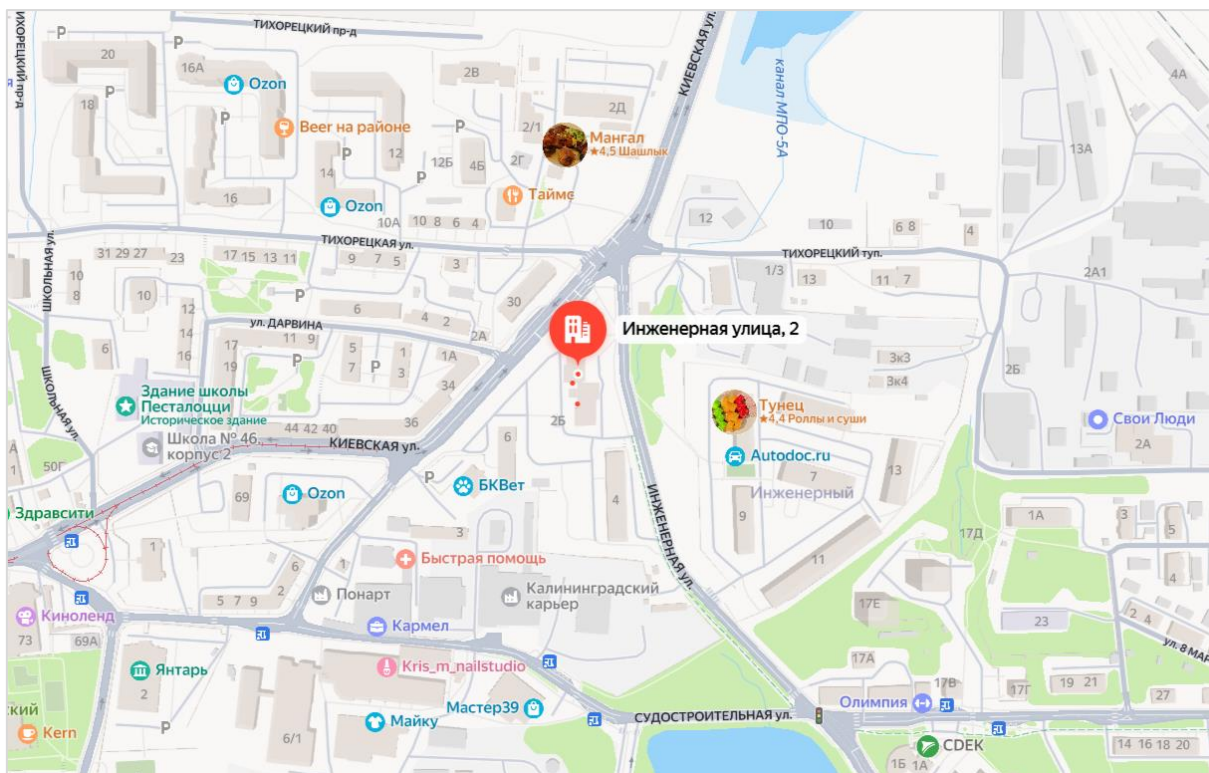
Текущее использование	объект оценки в настоящее время не используется, представляет собой три изолированных помещения с отдельными входами из подъезда	осмотр
Состояние отделки Объекта оценки	отделка, требующая капитального ремонта	
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Имущественные права на Объект оценки	Вид права: собственность Номер: 39-39/001-39/001/013/2015-1845/1 Дата регистрации: 29.06.2015 Правообладатель: Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»	Выписка из ЕГРН
Существующие ограничения права	не зарегистрировано	
Информация о здании, в котором расположен объект оценки		
Вид объекта недвижимости	здание	Портал НСПД (https://nspd.gov.ru/map)
Кадастровый номер	39:15:150811:24	
Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2	
Площадь	6 580,7 кв.м	
Назначение	многоквартирный дом	
Наименование	квартирный	
Количество этажей	11, в том числе 1 подземный	
Год постройки	1980 г.	
Характеристики местоположения и окружения		
Расстояние от основных центров	Расстояние до Площади Победы – 4,8 км (1 ч пешком)	Яндекс Карты (https://maps.yandex.ru)
Район города	зона жилой многоквартирной застройки	
Плотность застройки	средняя	
Характеристика доступности	подъезд транспорта возможен к зданию	

Ценовая зона объекта оценки	средняя	Вывод оценщика
Информация об износе Объекта оценки		
Отсутствует		
Информация об устареваниях Объекта оценки		
Не выявлено		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет составных частей		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

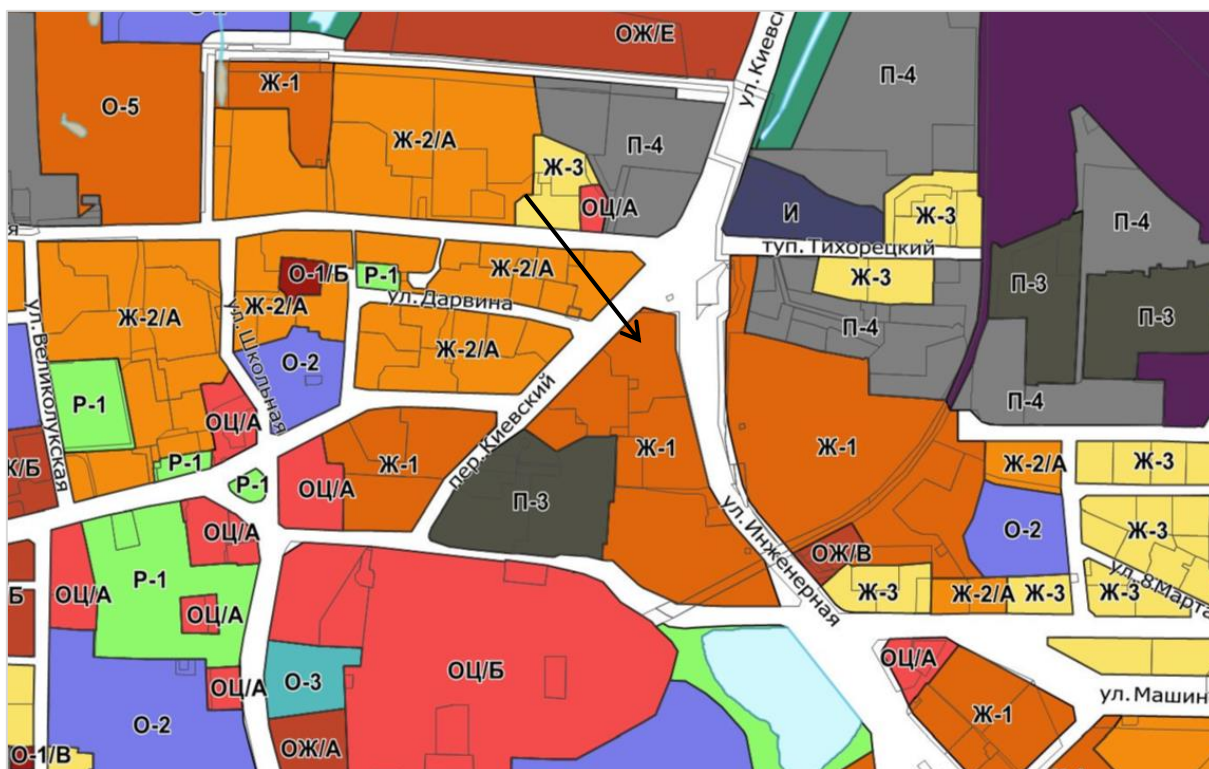
Местоположение Объекта на карте (<https://maps.yandex.ru>)



Местоположение Объекта на карте (<https://maps.yandex.ru>)



Местоположение Объекта на карте градостроительного зонирования (<https://mingrad.gov39.ru/pzz/>)



Фотоматериалы

Общий вид дома	Общий вид дома
	
Вход в подъезд	Общий вид подъезда (входы в помещения №1, №2)
	
Общий вид помещения №1	Общий вид помещения №1
	

Общий вид помещения №1



Общий вид помещения №1



Общий вид помещения №2



Общий вид помещения №2



Общий вид подъезда (дорога к помещению №3)



Вход в помещение №3



Общий вид помещения №3



Общий вид помещения №3



Общий вид помещения №3



Общий вид помещения №3



Общий вид помещения №3



Общий вид помещения №3



4. Аналитическая часть.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к

силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Макроэкономические показатели используются для определения темпов роста экономики, уровня ожиданий и перспектив. Основные социально-экономические показатели по данным Росстата:

Социально-экономическое положение Российской Федерации

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг,

отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Макроэкономические показатели используются для определения темпов роста экономики, уровня ожиданий и перспектив. Основные социально-экономические показатели по данным Росстата:

Социально-экономическое положение Российской Федерации

I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

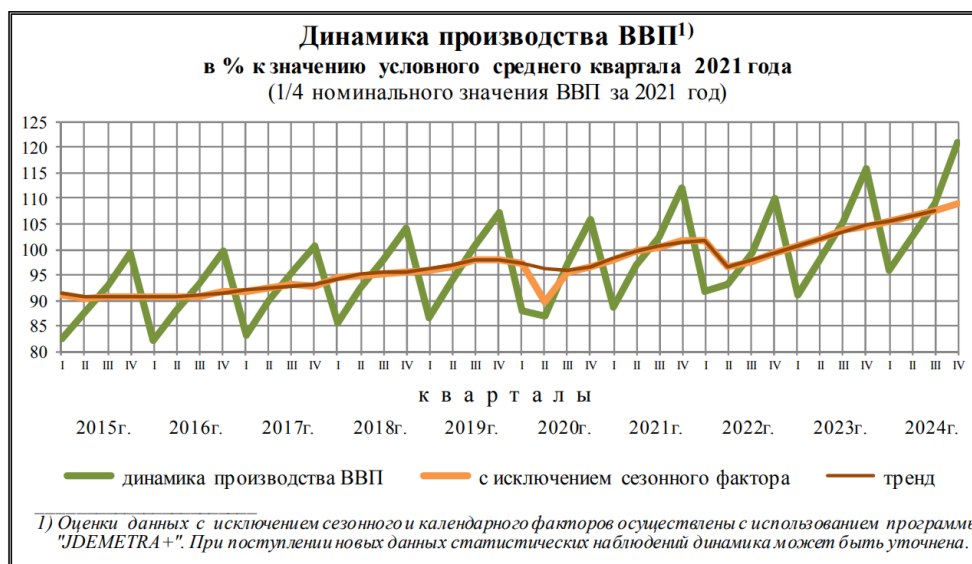
	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	201 152,1 ¹⁾	104,3	104,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8
1) Вторая оценка. 2) Оценка.			

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ³⁾	106,0 ⁴⁾
3) Оценка. 4) Предварительные данные..			

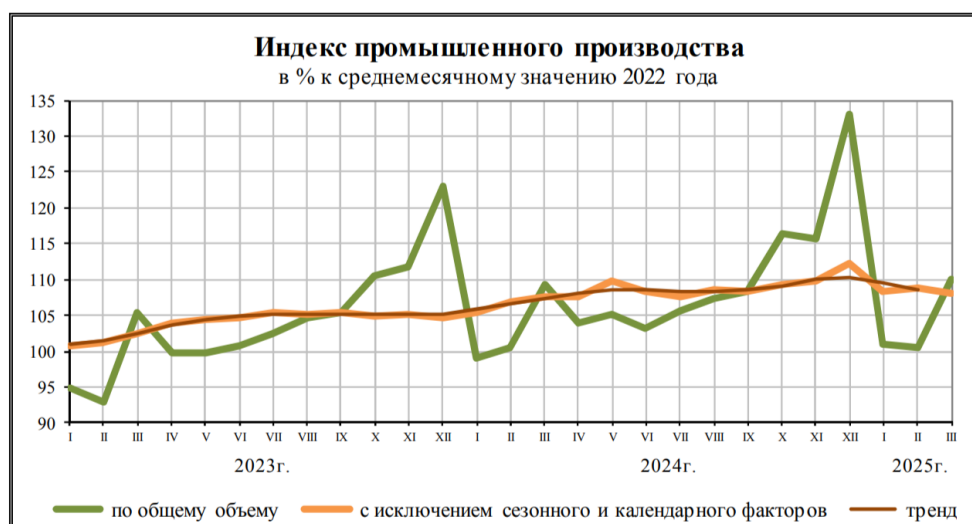
	Март 2025 г.	В % к		I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.	Справочно		
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		март 2024 г. в % к марту 2023 г.	февралю 2024 г.	I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	111,9	101,4	105,1	111,5	106,4
Индекс промышленного производства		100,8	109,5	101,1	103,9	108,9	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	518,6	101,6	154,3	101,7	103,1	154,0	101,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,6	121,1	101,3	108,9	101,0	102,8	101,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,4	99,7	109,2	99,4	101,0	106,5	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,2	97,9	109,0	100,9	93,3	109,8	92,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 941,2	102,2	108,4	103,2	110,8	108,4	110,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 584,2	102,1	101,3	102,4	102,3	101,4	103,6
Индекс потребительских цен		110,3	100,7	110,1	107,7	100,4	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,9	98,5	108,4	119,1	102,4	119,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	85,4	96,9	84,7	77,6	96,0	78,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,5	96,4	69,2	72,6	96,7	73,5

	Февраль 2025 г.	В % к февралю 2024 г.	Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно	
				февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	89 646	113,6	115,7	119,3	118,3
реальная		103,2	105,2	110,8	110,0

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2023 г. и вторая оценка ВВП за 2024 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.



Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2025 г. - 101,1%.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2025 г. составил 1 174,8 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 3 028,6 млрд рублей, или 106,9%.

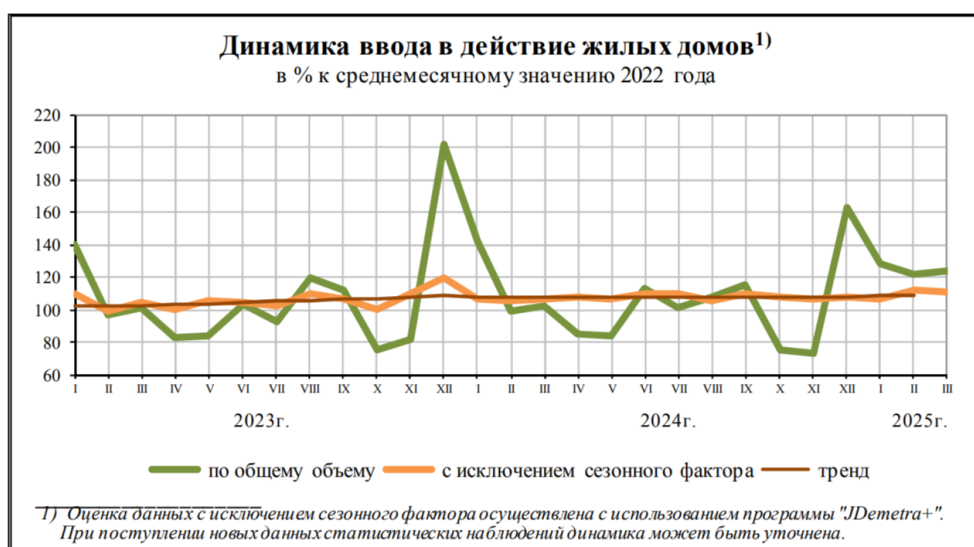


Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2025 г. зданий 97,6% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В марте 2025 г. возведено 720 многоквартирных домов. Населением построено 53,1 тыс. жилых домов. Всего построено 107,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2025 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 169,7 тыс. жилых домов. Всего построено 312,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,7 млн кв. метров, или 77,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2025 года.



В I квартале 2025 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 455 мест, мотели на 26 мест, 13 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 3 спортивных сооружения с искусственным льдом, 23 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 28,5 тыс. кв. метров.

Рынок жилья. В I квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,0% и 100,8%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 1,8% на квартиры улучшенного качества до 2,2% на квартиры среднего качества (типовые) и элитные.

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,7% на квартиры улучшенного качества до 1,3% на квартиры среднего качества (типовые). Одновременно элитные квартиры подешевели 0,9%.

Источник: <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

Социально-экономическое положение Калининградской области

	Январь 2025, млн рублей	В % к	
		январю 2024	декабрю 2024
Индекс промышленного производства	x	97,7	62,3
добыча полезных ископаемых	x	89,9	90,8
обрабатывающие производства	x	97,5	58,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	99,0	84,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	116,2	83,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :			
добыча полезных ископаемых	2693,0	190,1	180,2
обрабатывающие производства	41480,7	119,0	73,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7125,0	106,8	94,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	777,4	130,7	90,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	3690,4	80,8	21,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	71,0	51,0	39,9
Оборот розничной торговли	28672,6	107,5	81,5
Оборот общественного питания	2710,2	102,9	96,0
Объем платных услуг населению	10082,6	103,9	93,2
Индекс потребительских цен	x	111,3	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	112,6	101,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за декабрь 2024)			
номинальная, рублей	92274,3	118,7 ²	138,1 ³
реальная	x	107,6 ²	135,8 ³
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴	1,7	68,5	104,6
¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.			
² Декабрь 2024 в % к декабрю 2023.			
³ Декабрь 2024 в % к ноябрю 2024.			
⁴ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.			

Промышленное производство. Индекс промышленного производства¹ в январе 2025 года по сравнению с январем 2024 года составил 97,7%, по сравнению с декабрем 2024 года – 62,3%.

Сельское хозяйство. На конец января 2025 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 148,0 тыс. голов (на 3,7% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 73,6 тыс. голов (99,9%), овец и коз – 65,1 тыс. голов (на 1,7% больше), свиней – 359,6 тыс. голов (на 4,0% больше), птицы – 3510,4 тыс. голов (на 1,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2025 года составил 3,7 млрд рублей, или 80,8% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

На конец января 2025 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 11251,6 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец января составила 7,3 месяца.

Жилищное строительство. В январе 2025 года введено 0,4 тыс. жилых домов, или 0,4 тыс. квартир, общей площадью 71,0 тыс. кв. метров, что на 49,0% ниже уровня аналогичного периода 2024 года.

Населением построено 0,4 тыс. жилых домов общей площадью 68,1 тыс. кв. метров, или 96,0% от общего объема жилья, введенного в январе 2025 года. Из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 0,1 тыс. жилых домов общей площадью 12,1 тыс. кв. метров, что на 3,3% ниже уровня аналогичного периода 2024 года.

Потребительские цены. В январе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары – 102,0%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,3%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в крупных, средних и малых организациях в декабре 2024 года составила 92274,3 рубля, по сравнению с декабрем 2023 года она увеличилась на 18,7%, по сравнению с ноябрем 2024 года увеличилась на 38,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 года составила 107,6% к уровню декабря 2023 года и 135,8% – к уровню ноября 2024 года.

Безработица. На конец января 2025 года в государственных центрах занятости населения состояли на учете 2498 незанятый трудовой деятельностью граждан, из них 1674 человека имели статус безработного.

Демография. По состоянию на 1 января 2025 года предварительная численность постоянного населения составила 1033128 человек и уменьшилась с начала года на 786 человек.

Естественная убыль населения в январе-декабре 2024 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2023 года на 931 человека. Число умерших превысило число родившихся в 1,7 раз. Миграционный прирост частично компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

Источник: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/I%201.1%2001_25d.pdf

Обзор рынка инвестиций в России I квартал 2025 г.

- По итогам I кв. 2025 г. совокупный объем инвестиций в недвижимость РФ составил 176,5 млрд руб.
- Доля инвестиций в классические сегменты – 71%.
- Лидер в сегментах коммерческой недвижимости – офисная недвижимость с долей 47%.

С целью сдерживания растущей инфляции и в связи с ослаблением рубля Центральный банк поступательно повышал ключевую ставку в 2024 г. Инфляция по итогам квартала составила 10,06%.

Рост ВВП за декабрь и январь 2025 г. оценивается на уровне 2,9%. Индекс потребительской уверенности снизился, достигнув показателя –11% на конец февраля. Также наблюдался рост оборота розничной торговли на 1,9 процентного пункта.

Курс доллара на начало марта снизился до 88,26 руб./долл. США, что ниже показателя на конец 2024 г. Цена нефти марки Brent продемонстрировала повышение до \$74,74/баррель.

В целом активность инвесторов, несмотря на высокую ключевую ставку, оставалась высокой в I кв. 2025 г. Объем инвестиций достиг 176,5 млрд руб., что на 18% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом значительный вклад в столь высокий результат привнесли сделки с конечными пользователями.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Центральный банк РФ, 2025

Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2025

По итогам года сделок с иностранным капиталом зафиксировано не было, что продолжает тренд 2023 и 2024 гг. В целом в следующие несколько лет ожидается сохранение подобной динамики: иностранные компании и

фонды всё еще настороженно относятся к выходу на российские рынки. По мере спада геополитической напряженности ожидается значительное увеличение доли иностранного капитала в общем объеме инвестиций в недвижимость РФ.

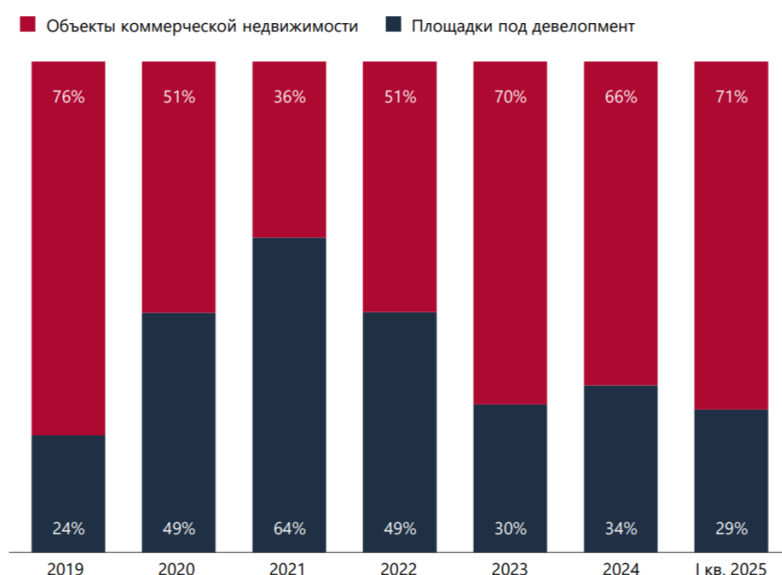
В I кв. 2025 г наблюдался рост инвестиций в классические сегменты по сравнению с 2024 г.: 71% против 66% по итогам всего 2024 г. Тем не менее около трети всех инвестиций занимают вложения в площадки под девелопмент.

На площадки под девелопмент пришлось 24% объема инвестиций в I кв. 2025 г., или 41 млрд руб., что на 35% меньше, чем в 1 кв. 2024 г. Крупнейшей сделкой за период стало приобретение компанией Fizika Development земельного участка на Матисовом острове (7–8 млрд руб.). На втором месте – территория бизнес-центра Mirland Plaza под застройку жилой недвижимости (5–7 млрд руб.).

С точки зрения планируемых для строительства сегментов в структуре сделок площадок под девелопмент лидируют площадки для строительства жилой недвижимости – 64% всех сделок. На втором месте – площадки под строительство МФК с жилой и общественно-деловой составляющей.

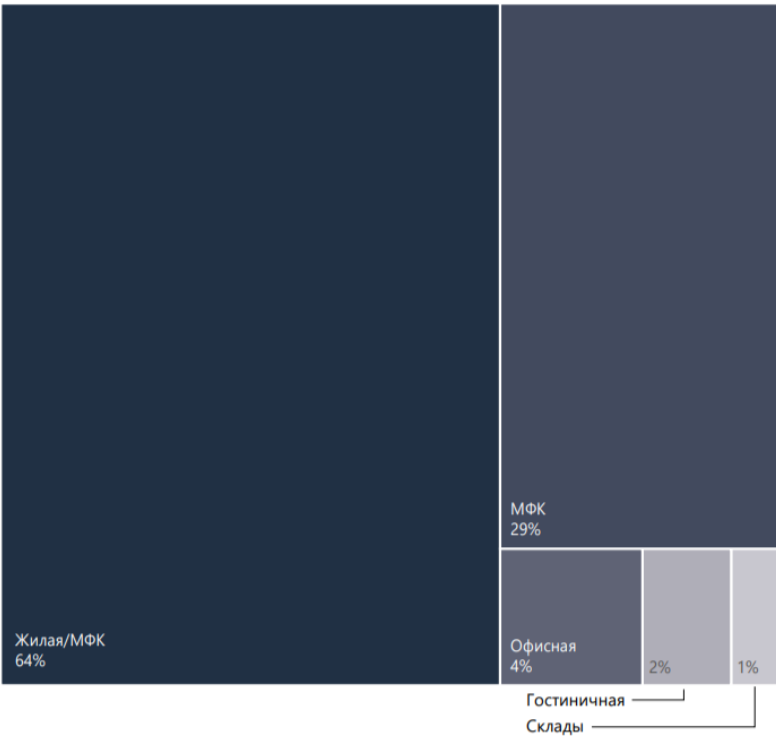
На первом месте среди классических сегментов – офисная недвижимость. Общий объем вложений составил 82,8 млрд руб. Крупнейшие сделки в сегменте – приобретение Т-Банком здания Центрального телеграфа – 35–42 млрд руб. На втором месте покупка Лукойлом бизнес-центра AFI2B – 23–27 млрд руб., покупка ГК «Эфко» бизнес-центра «Аркус IV» (10–11 млрд руб.). Стоит отметить, что большая часть инвестиций в данном сегменте пришлась на покупки конечными пользователями.

Структура инвестиций по типу актива



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Примеры крупнейших инвестиционных сделок, I кв. 2025 г.

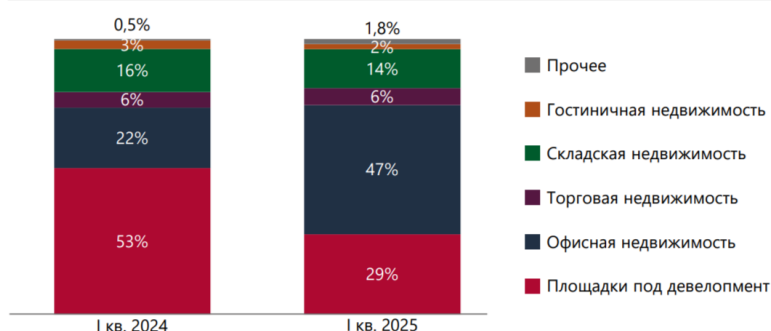
Объект	Сегмент	Регион	Покупатель	Профиль	Стоимость, руб.
Здание Центрального телеграфа	Офисная	Москва	Т-Банк	Конечные пользователи	35–42 млрд
БЦ AFI2B	Офисная	Москва	ЛУКОЙЛ	Конечные пользователи	24–26 млрд
БЦ Аркус IV	Офисная	Москва	ГК Эфко	Конечные пользователи	10–11 млрд
2 пром. площадки, бывш. Активы Mayr-Melnhof	Складская/индустриальная	СПб	ГК «Свеза»	Конечные пользователи	9–11 млрд
Бывш. терр-я фольгопрокатного з-да	Площадки под девелопмент	СПб	Fizika Development	Девелоперы	7–8 млрд
НК Парк Домодедово-2	Складская	Москва	СТД Петрович	Инвесткомпании	6–7 млрд
Территория под бизнес-кварталом Mirland Plaza	Площадки под девелопмент	Москва	Coldy	Девелоперы	5–7 млрд

Источник: NF GROUP Research, 2025

На третьем месте расположилась складская и индустриальная недвижимость, доля которой незначительно уменьшилась по сравнению с прошлым годом. Общий объем инвестиций достиг показателя 25 млрд руб. Крупнейшая сделка – покупка ГК «Свеза» активов Mayr-Melnhof. Тренд на приобретение объектов light-industrial, заданный в 2024 г., сохраняется. Ожидается, что в следующие несколько лет спрос на такую недвижимость продолжит рост.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I кв. 2025 г. стала Москва с долей 79%, что соответствует уровню прошлого года. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 14% за аналогичный период прошлого года, доля регионов снизилась с 3 до 1%.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам

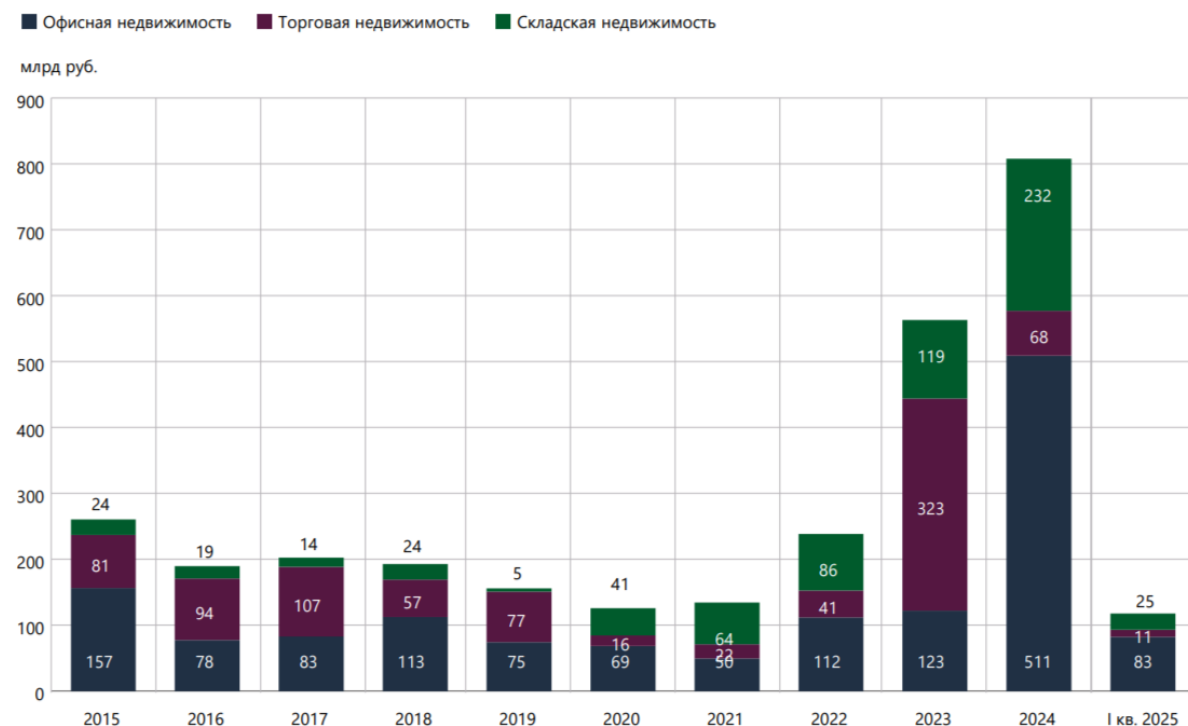


Источник: NF GROUP Research, 2025

По профилю инвестора лидирующие позиции в структуре спроса заняли конечные пользователи: их доля выросла до 53% против 21% годом ранее. Доля инвесткомпаний и частных инвесторов составила 18% против 27% годом ранее. На девелоперов пришлось 25% против 50% в прошлом году. Выросла доля инвестиций в ЗПИФ – с 1 до 3% по итогам I кв. 2025 г.

По итогам 1 кв. 2025 года совокупный объем инвестиций в рамках сделок с ЗПИФ составил 5,7 млрд руб. В период с 2020 года наибольший объем коллективных инвестиций был зафиксирован в 2023 году – объем сделок тогда составлял 134,5 млрд руб. В период с 2022 по I кв. 2025 наиболее популярным сегментом была складская недвижимость – 60% от всех сделок с ЗПИФ или 158,7 млрд руб.

Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: NF GROUP Research, 2025

По итогам I кв. 2025 г. средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 11–13%, складская недвижимость – 11–13%, торговая недвижимость – 11–13%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2024 Г.:



СКЛАДСКОЙ/ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ

активы Mayr-Melnhof –
9–11 млрд руб.



ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Центральный телеграф –
35–42 млрд руб.



ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

ТРК «Июнь» –
2–2,3 млрд руб.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

25,0 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,1 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

82,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

6,3 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

10,8 млрд руб.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

2,2 млрд руб.

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–13,0%

СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025>

Выводы

Социально-экономическое и политическое состояние России в исследуемом периоде, оказывает достаточно сильное влияние на экономику страны, в том числе и на рынок недвижимости.

Прогноз по макроэкономике и динамике цен на недвижимость на ближайшие годы неопределенный.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Объект оценки относится к сегменту помещений свободного назначения, расположенных в многоквартирных домах советской постройки.

Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для анализа рынка была проведена выборка нежилых помещений из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В г. Калининграде имеется 10 предложений аренды нежилых встроенных помещений, находящихся в многоквартирных домах в районе расположения объекта оценки. Выборка нежилых помещений представлена ниже.

Выборка предложений о продаже нежилых помещений, показала, что стоимость объектов зависит, главным образом, от их местоположения и класса здания, в котором расположен объект. У нежилых помещений, находящихся в центре, цена выше, чем у помещений, удаленных от него.

Диапазон цен на аренду - от 289 до 1 222 рублей в месяц за 1 кв.м.

Среднее значение – 764 рублей в месяц за 1 кв.м.

Выборка предложений:

№ п/п	Местоположение	Тип здания	Год постройки и дома	Этаж расположения	Отделка	Площадь, кв. м	Стоимость аренды, руб./мес.	Арендная ставка, руб./1 кв.м	Дата предложения	Источник	Отбор в расчет
ОО	ул. Инженерная, 2	многоквартирный жилой дом	1980	1	требуется капитальный ремонт	151,0	-	-	10.07.2025	-	-
1	Киевская ул., 67	многоквартирный жилой дом	2010	1	стандарт	58,3	40 000	686	23.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_58.3_m_7449291957	не принят, не подходит год постройки дома
2	Коммунистическая ул., 21	многоквартирный жилой дом	2019	1	стандарт	67,1	80 520	1 200	02.07.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7432446675	не принят, не подходит год постройки дома
3	Киевская ул., 58	многоквартирный жилой дом	1974	1	стандарт	60,0	57 000	950	24.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_varendu_3265688096	принят в расчет
4	Киевская ул., 60А	многоквартирный жилой дом	2004	1	стандарт	22,0	15 000	682	01.07.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_22_m_7407611210	не принят, не подходит год постройки дома и площадь

5	Киевская ул., 83	многоквартирный жилой дом	1945	1	требуется капитальный ремонт	101,8	111 980	1 100	11.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_101.8_m_7280912343	не принят, не подходит год постройки дома
6	Киевская ул., 74	многоквартирный жилой дом	1945	1	стандарт	90,0	110 000	1 222	18.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_90_m_7372320410	не принят, не подходит год постройки дома
7	Дрожжевая ул., 12А	многоквартирный жилой дом	1973	цоколь	требуется капитальный ремонт	210,0	73 000	348	01.07.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7468465808	принят в расчет
8	Дрожжевая ул., 16	многоквартирный жилой дом	1972	1	стандарт	74,3	60 000	808	25.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7475826054	не принят, не подходит этаж расположения
9	Батальная ул., 52	многоквартирный жилой дом	1945	цоколь	чистовая	103,7	30 000	289	11.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7280049968	не принят, не подходит год постройки дома

10	Товарная ул., 23	многоквартирный жилой дом	1972	1	требуется косметический ремонт	130,9	47 000	359	18.06.2025	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_130.9_m_7436252640	не принят, не подходит местоположение (вблизи промзоны)
Минимальное значение, руб.									289		
Максимальное значение, руб.									1 222		
Среднее значение, руб.									764		

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Спрос и предложение на земельные участки, и нежилые здания формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа - экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения нежилых помещений оказывают влияние:

- число предлагаемых нежилых помещений;
- затраты на строительные работы;
- налоги с продаж.

Вторая группа - социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа - факторы, обусловленные государственным регулированием рынка:

- правовое регулирование объектов недвижимости на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа - факторы, отражающие физические характеристики и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос на объекты недвижимости подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей, к данному объекту, который объясняется, например, интересом, воздействием рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен. На рынке недвижимости возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и рынок приходит в депрессивное состояние.

Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024г. определяет следующие ценообразующие факторы для сегмента объектов свободного назначения:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно "красной линии"	0,10
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,07
5	Этаж расположения	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,05
7	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
8	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,04
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Наличие отдельного входа	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Местоположение. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,55 до 1,82.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,83	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,90
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75

Расположение относительно красной линии. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,84 до 1,19.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,84	0,93

По результатам проведенного анализа рынка абсолютно во всех сегментах была выявлена устойчивая зависимость цены одного квадратного метра от общей **площади** объекта. При сравнении объектов по данному ценообразующему фактору, оценщику (эксперту) необходимо принимать во внимание именно общую площадь объектов недвижимости. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,72 до 1,39.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,10	1,17	1,27	1,39
	от 100 до 200	0,91	1,00	1,06	1,15	1,26
	от 200 до 400	0,85	0,94	1,00	1,08	1,18
	от 400 до 1000	0,79	0,87	0,93	1,00	1,10
	от 1000	0,72	0,79	0,84	0,91	1,00

В целом **этаж расположения** (этажность здания) определяет доступность объектов, а также возможные показатели проходимости людей или транспортных потоков. Наибольшей стоимостью обладают помещения, расположенные на первом этаже или одноэтажные здания. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,82 до 1,22.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Основные выводы относительно рынка нежилых помещений

Структура спроса на нежилые здания (помещения) формируется исходя из удобства местоположения, транспортной доступности, доступности коммуникаций, а также уровня развития района: социальной активности, транспортной доступности.

Разброс цен на арендных ставок нежилых помещений вблизи объекта оценки составляет от 289 до 1 222 рублей в месяц за 1 кв.м. Среднее значение составляет около 764 руб./ 1 кв.м.

Прогноз по динамике цен зависит от политической ситуации в стране, уровня и направленности развития экономики.

4.5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам;
- физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;
- максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал месторасположения, рыночный спрос, структуру недвижимости ближайшего окружения, социальный фон.

На основании всех этих факторов делается вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта. Если разрешенное и фактическое использование различно, но фактическое

использование приносит больший доход, оценка производится исходя из фактического использования.

Исходя из вышеуказанных критериев и проведенного анализа наиболее эффективного использования, очевидным является, что наиболее эффективным использованием для рассматриваемого помещения является использование под помещение свободного назначения.

5. Теоретические основы оценки

5.1. Основные понятия и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - 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. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а

на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. 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. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

5.2. Список использованных источников

1. Нормативно-правовая база, имеющая отношение к настоящей оценке:

- Гражданский Кодекс РФ, часть первая, часть вторая;
- Федеральный Закон от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки (см. п. 2.3);
- Свод стандартов и правил СПОД РОО 2022.

2. Методическая литература

- Курс экономической теории/ под ред. М.Н. Чепурина, Е.А. Киселевой: Учебник – 5 издание – Киров: АСА, 2005. – 832с.;
- Территория: Приморский край Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества - М.: Интерреклама, 2003. — 688.;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
- Справочник оценщика недвижимости-2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024г. (далее - Справочник оценщика 2024 «Офисная недвижимость»);
- Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Калининградская область (далее – Сборник СРКД 24/2-2025Н «Торгово-офисный сегмент рынка ОКС»);
- Другая специальная литература;
- Интернет-ресурсы по теме оценки.

3. Рыночная информация

- Интернет ресурсы. Ссылки на используемые для получения информации сайты приведены при применении полученных данных и в Приложении №1.

5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

Сравнительный подход

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

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых по основным ценообразующим факторам объектов.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. Возможно применение метода парных сравнений или математическое моделирование цены. При парном сравнении все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки, т.е. если характеристика Аналога лучше, чем Объекта оценки применяется понижающий коэффициент и наоборот. Если зависимость стоимости объекта от ценообразующего параметра может быть описана формулой с уровнем достоверности аппроксимации выше 0,8 может применяться математическое моделирование цены.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению рыночной стоимости исследуемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход в оценке недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Методами затратного подхода определяют вначале полную стоимость воспроизводства (ПСВ), а затем остаточную (с учетом износа) рыночную стоимость. ПСВ показывает, сколько может стоить объект, если его создали и продали на дату оценки, т. е. при существующем уровне цен.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход применяется только для объектов приносящих доход. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход. Для оценки недвижимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемым, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка Калининградской области выявлена информация о предложениях по объектам, аналогичным оцениваемому. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Затратный подход. В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

При наличии достаточной базы предложений для реализации сравнительного подхода, в рамках данного Отчета оценщик считает, результат затратного подхода в такой ситуации имеет низкий уровень достоверности, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки данный подход применять нецелесообразно.

Доходный подход. Имеется возможность установления размера арендной платы исходя из стоимости помещения и усредненным данным по эксплуатационным расходам и требуемой доходности. При наличии базы для реализации сравнительного подхода результат доходного подхода будет иметь меньшую достоверность.

Принято решение не использовать доходный подход в данной оценке.

6.2. Расчет стоимости сравнительным подходом

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения оценщиками выбрана цена за 1 кв. м площади помещения, как наиболее универсальная, используемая при определении рыночной стоимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов

Для расчета стоимости 1 кв. м объекта оценщиками использовались открытые интернет-источники.

Объем доступных оценщикам рыночных данных представлен в п. 4.3 данного отчета. Для проведения расчетов оценщиками отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки по следующим критериям:

Местоположение	Московский район г. Калининграда, вблизи объекта оценки
Тип объекта	встроенное помещение
Назначение помещения	свободное/офисное
Площадь, кв. м	от 50 кв.м
Тип здания	многоквартирный дом
Год постройки здания	1970 - 1980

При отборе было выявлено 3 помещения, соответствующих заданным критериям. В таблице ниже приведены основные характеристики аналогов. Скрин интернет-страниц предложений см. в Приложении №1. Корректировочная таблица находится на следующей странице.

Характеристики объектов-аналогов:

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	ул. Инженерная, 2	Киевская ул., 58	Дрожжевая ул., 12А	Дрожжевая ул., 16
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_varendu_32656880_96	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7468465808	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7475826054
Стоимость аренды, руб./мес.	-	57 000	73 000	60 000
Площадь, кв.м	151,0	60,0	210,0	74,3
Арендная ставка, руб./1 кв.м	-	950	348	808
Дата публикации	10.07.2025	24.06.2025	01.07.2025	25.06.2025
Местоположение	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально	внутриквартально
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Год постройки	1980	1974	1973	1972
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Назначение помещения	свободное	свободное	свободное	свободное

Этаж расположения	1	1	цоколь	1
Состояние отделки	требует капитального ремонта	простая современная отделка по типовым решениям	требует капитального ремонта	простая современная отделка по типовым решениям
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть

Таблица расчета:

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	ул. Инженерная, 2	Киевская ул., 58	Дрожжевая ул., 12А	Дрожжевая ул., 16
Источник информации	-	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_varendu_3265688096	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7468465808	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7475826054
Цена предложения аренды, руб./мес.	-	57 000	73 000	60 000
Площадь, кв. м	151,0	60,0	210,0	74,3
Арендная ставка, руб./1 кв.м	-	950	348	808
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	-	950	348	808

Цена предложения/сделки	сделки	предложения	предложения	предложения
Корректировка	-	0,914	0,914	0,914
Скорректированная стоимость	-	868	318	738
Условия рынка (дата предложения)	10.07.2025	24.06.2025	01.07.2025	25.06.2025
Корректировка	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	-	868	318	738
Местоположение	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки	зона жилой многоквартирной застройки
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	-	868	318	738
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	на красной линии	внутриквартально	внутриквартально
Корректировка	-	0,88	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	-	764	318	738
Площадь, кв. м	151,0	60,0	210,0	74,3
Корректировка	-	0,92	1,03	0,94
Скорректированная стоимость	-	703	327	694

Этаж расположения	1	1	цоколь	1
Корректировка	-	1,00	1,22	1,00
Скорректированная стоимость	-	703	399	694
Состояние отделки	требуется капитальный ремонт	простая современная отделка по типовым решениям	требуется капитальный ремонт	простая современная отделка по типовым решениям
Корректировка	-	0,68	1,00	0,68
Скорректированная стоимость	-	478	399	472
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	есть
Корректировка	-	0,85	1,00	0,85
Скорректированная стоимость	-	406	399	401
Итоговое значение арендной ставки объекта оценки, руб./мес.				402
Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки, руб./мес.				60 702
Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки с учетом округления, руб./мес.				60 700

Комментарии по внесению корректировок

Размер корректировок обосновывался данными

- Справочника оценщика недвижимости-2024. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024г. (далее - Справочник оценщика 2024 «Офисная недвижимость»);

- Сборника рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Калининградская область (далее – Сборник СРКД 24/2-2025Н «Торгово-офисный сегмент рынка ОКС»).

Корректировка на условия финансирования, на условия продажи, на временную сопоставимость.

Предполагаются стандартные условия продажи по ценам, существующим на дату проведения работ по оценке. Корректировка не применялась.

Корректировка на уторговывание.

Оценщик не располагает данными о сделках в этом секторе недвижимости и использует в расчетах цены предложений. При внесении корректировки на торг принимается во внимание разница между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения.

Корректировка применяется на основании данных Справочника оценщика 2024 «Офисная недвижимость» (табл.433, стр.533).

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0%	10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3%	11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2%	14,1%

Ко всем аналогам применяется среднее значение корректировки на активном рынке – 8,6% или 0,914.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Корректировка применяется на основании данных Справочника оценщика 2024 «Офисная недвижимость» (табл.433, стр.533).

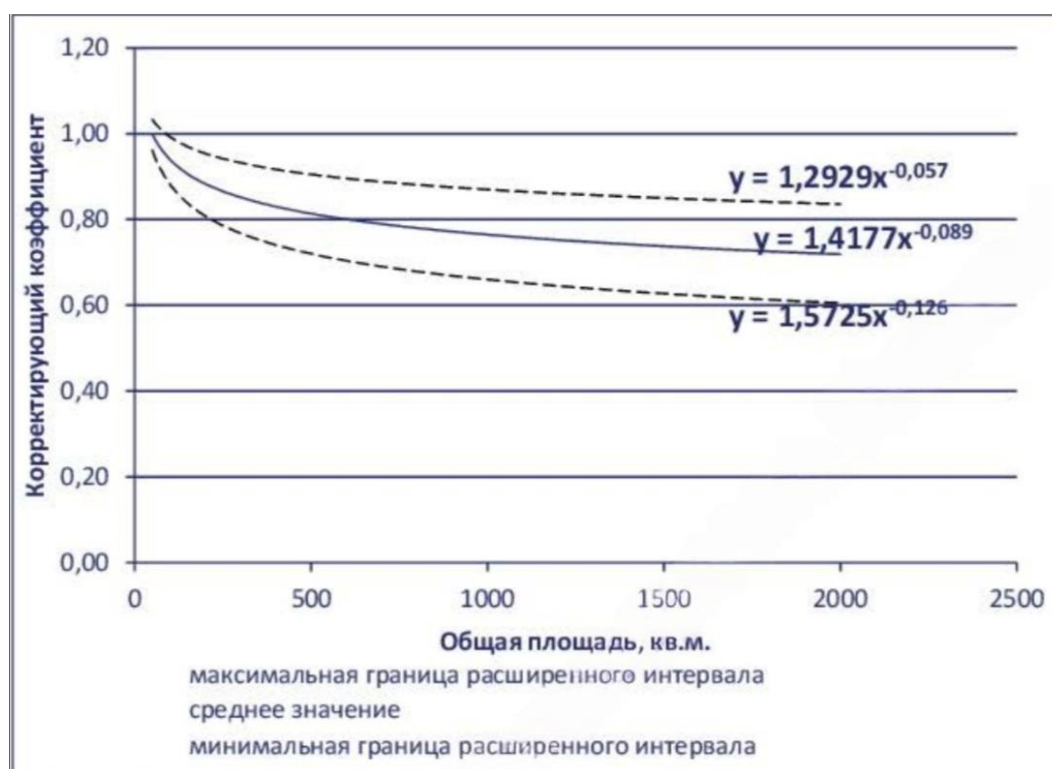
Удельная арендная ставка		аналог	
		красная линия	внутри квартала
объект оценки	красная линия	1,00	1,13
	внутри квартала	0,88	1,00

Объект оценки расположен внутриквартально, также как и аналоги №2-№3, к ним не применяется корректировка.

Аналог №1 расположен на красной линии, к нему применяется корректировка в размере 0,88.

Корректировка на площадь.

Корректировку можно определить по линии тренда по формуле (Справочник оценщика 2024 «Офисная недвижимость» (рис.99, стр.312)):



$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k, \text{ где:}$$

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки;

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта-аналога;

K – коэффициент торможения (показатель степени в уравнении тренда).

Наименование	Площадь	Корректировка
Объект оценки	151,0 кв. м	-
Объект-аналог №1	60,0 кв. м	0,92
Объект-аналог №2	210,0 кв. м	1,03
Объект-аналог №3	74,3 кв. м	0,94

Корректировка на этаж расположения.

Корректировка применяется на основании данных Справочника оценщика 2024 «Офисная недвижимость» (табл.245, стр.377).

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Объект оценки расположен на первом этаже, также как и аналоги №1, №3, к ним не применяется корректировка.

Объект-аналог №2 расположен на цокольном этаже, к нему применяется корректировка в размере 1,22.

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка применяется на основании данных Сборника СРКД 24/2-2025Н «Торгово-офисный сегмент рынка ОКС».

Матрица корректировок (Уровень ремонта (отделки), Активный и неактивный рынок, Аренда)					
		Объект-аналог			
		Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта
Объект оценки	Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)	1,00	0,82	0,68	показать
	Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	показать	1,00	показать	показать
	Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта	показать	показать	1,00	показать
	Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта	показать	показать	показать	1,00

Наименование	Уровень ремонта	Корректировка
Объект оценки	требует капитального ремонта	-
Объект-аналог №1	простая современная отделка по типовым решениям	0,68
Объект-аналог №2	требует капитального ремонта	1,00

Объект-аналог №3	простая современная отделка по типовым решениям	0,68
------------------	---	------

Корректировка на наличие отдельного входа.

Корректировка применяется на основании данных Справочника оценщика 2024 «Офисная недвижимость» (табл.269, стр.394).

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,18
	нет	0,85	1,00

Объект оценки не имеет отдельного входа, также как и аналог №2, к нему не применяется корректировка.

Объекты-аналоги №1,№3 имеют отдельный вход с улицы, к ним применяется корректировка в размере 0,85.

Согласование цен аналогов производилось по среднему арифметическому значению, т.к. разброс скорректированных цен незначителен.

7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка оборудования на дату оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов оценки могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, однако в данном случае использовался только один подход оценки - сравнительный, соответственно согласования результатов между различными подходами не требуется.

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учётом НДС (20%)	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%)
Право пользования (аренды) объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м	60 700,00 (Шестьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек в месяц	50 583,33 (Пятьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки в месяц

Итоговое значение рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом недвижимости – нежилым помещением этажа № 1, расположенным по адресу г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом. II, кадастровый номер: 39:15:150811:247, общей площадью 151,0 кв.м, на дату оценки составляет

- 60 700,00 (Шестьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек в месяц с учетом НДС (20%);

- 50 583,33 (Пятьдесят тысяч пятьсот восемьдесят три) рубля 33 копейки в месяц без учета НДС (20%)

Приложения:

Приложение 1. Источники информации об аналогах – 3 листа.

Приложение 2. Документы Заказчика – 3 листа.

Приложение 3. Копии документов Исполнителя – 13 листов.

Оценщик

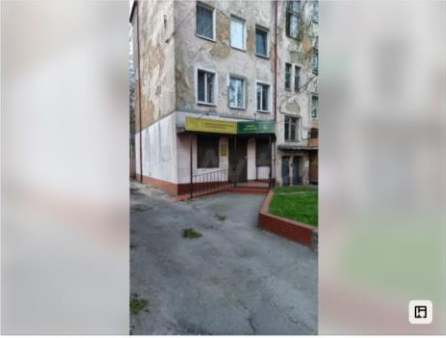
Т.В. Кулакова

Директор ООО «ЭКСКО»

М.А. Горбатова

Источники информации об аналогах

Объект-аналог №1




57 000 ₽ в месяц

История цены

950 ₽ в месяц за м², залог 57 000 ₽, комиссия 28 500 ₽

8 905 248-57-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Салют Ризит"

Компания

На Авито с августа 2020

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 4 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

57 000 ₽ в месяц

История цены

950 ₽ в месяц за м², залог 57 000 ₽, комиссия 28 500 ₽

8 905 248-57-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Салют Ризит"

Компания

На Авито с августа 2020

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 58

р-н Московский

Показать карту

Описание

Арт. 49224586

Эксклюзивное предложение!!!

Сдается помещение по ул. Киевская 58

Свободного назначения

Общая площадь 60 кв. м.

Коммуникации центральные

Под любой вид деятельности

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3265688096 · 24 июня в 16:22 · 2572 просмотра (*1 сегодня)

Пожаловаться

950 ₽ в месяц за м², залог 57 000 ₽, комиссия 28 500 ₽

8 905 248-57-35

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Её сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Салют Ризит"

Компания

На Авито с августа 2020

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Я помогаю

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_v_arendu_3265688096

Объект-аналог №2

← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

☆ 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

90 % Спросить Кешбэк

Свободного назначения, 210 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



73 000 ₽ в месяц

История цены

348 ₽ в месяц за м², залог 36 500 ₽, без комиссии

8 911 460-61-98

Пользователь Арендодатель

Подписаться на продавца



← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

☆ 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

90 % Спросить Кешбэк

О помещении

Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 210 м² Этаж: 1

Отделка: чистовая Мощность электросети: 10 кВт Тип аренды: прямая Минимальный срок аренды: 11 мес.

73 000 ₽ в месяц

История цены

348 ₽ в месяц за м², залог 36 500 ₽, без комиссии

8 911 460-61-98

Пользователь Арендодатель

Подписаться на продавца

← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

☆ 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения, 210 м² в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимо...

90 % Спросить Кешбэк

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Дрожжевая ул., 12А р-н Московский

Показать карту

Описание

долгосрочная аренда нежилого помещения на первом этаже пятиэтажного жилого дома.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

№ 7468465808 · 1 июля в 13:22 · 87 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_210_m_7468465808

63

Объект-аналог №3

← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимости в К...

Свободного назначения

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию





60 000 ₽ в месяц

История цены

808 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽, без комиссии

8 911 070-41-79

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдате? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель Документы проверены

← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимости в К...

О помещении

Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 74.3 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая Мощность электросети: 15 кВт Тип аренды: прямая Арендные каникулы: есть

60 000 ₽ в месяц

История цены

808 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽, без комиссии

8 911 070-41-79

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдате? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь

← 4.4 × www.avito.ru Свободного назначения в Калининграде | Аренда коммерческой недвижимости в К...

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Дрожжевая ул., 16 р-н Московский [Показать карту](#)

Описание

Сдам в аренду помещение, площадь 74 м2, первый этаж жилого дома по адресу Дрожжевая 16-2, отдельный вход с улицы, есть парковка и возможность разгрузки грузового автотранспорта, подходит под торговлю алкогольной продукцией. Свежий ремонт, пол-плитка, стены окрашены, потолок-Армстронг, отдельный санузел, дополнительно отдельная мокрая точка, кондиционер, пожарная и охранная сигнализации, видеонаблюдение, wi-fi, на фасаде место для световой рекламы, 15 кВт, отопление центральное. Стоимость аренды 60.000 + коммунальные платежи.

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7475826054 · 25 июня в 14:50 · 251 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#) Пользователь

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7475826054

Документы Заказчика

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 08.08.2024, поступившего на рассмотрение 08.08.2024, 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: 2	Всего листов выписки: 3
08.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202182463			
Кадастровый номер:			
39:15:150811:247			
Номер кадастрового квартала:			
39:15:150811			
Дата присвоения кадастрового номера:			
02.07.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Местоположение:			
Калининградская область, г. Калининград, ул. Инженерная, д. 2, пом II			
Площадь:			
151			
Назначение:			
Нежилое			
Наименование:			
Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Этаж № 1			
Вид жилого помещения:			
данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:			
7613756.73			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
39:15:150811:24			
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:			
дата завершения кадастровых работ: 01.06.2006			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B05087401C33302B3576AC5C8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
08.08.2024г. № КУВИ-001/2024-202182463			
Кадастровый номер: 39:15:150811:247			
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.		
Получатель выписки:	Юрина Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B056B7401C3B8D2B3576AC5C842508	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2021 по 19.09.2024	
			инициалы, фамилия

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: 2	Всего листов выписки: 3
08.08.2024г. № КУВН-001/2024-202182463			
Кадастровый номер: 39:15:150811:247			
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 39-39/001-39/001/013/2015-1845/1 29.06.2015 14:51:15
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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000B056B7401C18ED3576AC5C3425108
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 14.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Копии документов Исполнителя

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

КОПИЯ ВЕРНА

ЭКСКО

Министерство образования
и науки Российской Федерации
г. Кемерово

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 295

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 094885

Настоящий диплом выдан Кузнецкой
Ирина Владимировна (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 03 января 2007 по 03 июля 2007
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВРО
«Балтийский институт
«Экономика и финансы» (наименование
образовательного учреждения)
по программе
«Оценке стоимости
предприятия (бизнеса) (наименование программы)
Государственная аттестационная комиссия решением от 03 июля 2007
удостоверяет право (соответствие квалификации) Кузнецкой
Ирины Владимировны (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование сферы деятельности)
Город Кемерово

1996

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования
«Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772407052641

КОПИЯ ВЕРНА



Документ о квалификации

Регистрационный номер

050205

Город

Москва

Дата выдачи

26 марта 2019 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

КУЛАКОВА
Татьяна Владимировна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении высшего
образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»
по программе "Судебная стоимостная и строительно-техническая
экспертиза недвижимости"
в объеме 524 часов
Решением от

26 марта 2019 года протокол ИАК №07

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

судебной стоимостной и строительно-технической экспертизы
недвижимости



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Удостоверение о повышении квалификации
является документом установленного образца
Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Российский государственный университет правосудия»



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что:

Кулакова Татьяна Владимировна
(Фамилия, имя, отчество)

с 27 мая 20 21 г. по 28 мая 20 21 г.

прошла повышение квалификации

в Северо-Западном филиале Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»
(наименование образовательного учреждения)

учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»
(подразделение) дополнительного профессионального образования)

по программе «Судебно-оценочная экспертиза. Теория и практика»

(наименование проблемы, темы)

программы дополнительного

профессионального образования)

в объеме с 17 часов
(количество часов)



Регистрационный номер С35321у от 28 мая 20 21 г.
М.П. Заместитель директора по учебной и воспитательной работе

В. Г. Бондарев

г. Санкт - Петербург

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043419-1

« 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кулаковой Татьяне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.

АО «СТАНКО» Москва 2021 г. / 18/18/970



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Кулакова Татьяна Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 390590570020

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

18 марта 2008 года, регистрационный № 004028

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козырь

0001278 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Евразийской группы ассоциаций оценщиков (EAGA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению:

ООО "ЭКСКО"

о том, что Кусакова Татьяна Владимировна

является членом РОО (в исключении) в реестр с 14 марта 2008 г. за регистрационным номером 004028

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: ДСТ

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: ДСТ

Квалификационный аттестат: №043419-1 от 23.08.2024. Оценка профессиональных достижений до 23.08.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 43 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №КВ 238636 от 07.06.1984 Калининградский государственный университет (высшее);
2. Диплом №НПН-1 094885 от 05.07.2007 НОУ ВПО "Валдайский институт экономики и финансов" (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года:

Оценки недвижимости - 94 шт.

Оценки движимого имущества - 15 шт.

Оценки бизнеса - 0 шт.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Проверка: 23.09.2010 - 23.09.2010, основание проведения: Репутация №1450, результат: Проблемы;
2. Проверка: 06.08.2014 - 06.08.2014, основание проведения: Репутация №6454, результат: Проблемы;
3. Проверка: 30.05.2016 - 16.06.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО № 02 от 11.12.2015, результат: Проблемы;
4. Проверка: 07.05.2019 - 06.06.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018, результат: Проблемы;
5. Проверка: 29.07.2022 - 25.08.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021, результат: Проблемы;
6. Проверка: Проблемы;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО мер дисциплинарного воздействия не применялось. По состоянию на 10.03.2025 нетворимые дела по жалобам на действия члена РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также о признании ущерба действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 марта 2025 г.

Дата составления выписки 10 марта 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В В Зорников



Страховая Акционерная Компания

ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 243800-035-000001

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСКО"

Адрес: 236040, г. Калининград, Университетская, 2Г, оф. 309

Банковские реквизиты: ИНН/КПП 3906145890/390601001 ОГРН 1053903340688

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,18	9 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 253800-035-000001 от 10 марта 2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 00.00 часов 11 марта 2025 г. до 24.00 часов 10 марта 2026 г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 253800-035-000001 от 10 марта 2025 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:
Калининградский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»

Заместитель директора филиала

М.П.

/Уварова Светлана Владимировна/

Дата выдачи полиса: 10 марта 2025 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004028 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004028 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Кулакова Татьяна Владимировна
Паспортные данные: Сер. 2706 №088784 выдан Отделением УФМС России по Калининградской обл. Октябрьского р-на г. Калининграда (код подразделения - 390-005) 25.04.2007
Адрес регистрации: 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Свободная, д. 10, кв./оф. 8
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Питинская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**
8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кулакова Татьяна Владимировна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



С.Ю. Архангельский

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

г. Калининград

07 октября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО», именуемое в дальнейшем «Работодатель», в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданка **Кулакова Татьяна Владимировна**, именуемая в дальнейшем «Работник», с другой стороны, заключили настоящий Трудовой договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Трудовой договор регулирует трудовые отношения между Работодателем и Работником.

1.2. Работник принимается на работу в ООО «ЭКСКО» на должность оценщика.

1.3. Работа по настоящему Трудовому договору является для Работника основной.

1.4. Место работы Работника - офис ООО «ЭКСКО», расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Университетская, дом 2Г, офис 309.

1.5. Настоящий Трудовой договор заключен на неуставленный срок.

1.6. Трудовой договор вступает в силу со дня его подписания Работником и Работодателем.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Трудовые обязанности Работника изложены в соответствующей Должностной инструкции.

2.2. Работник обязан:

2.2.1. Выполнять условия настоящего Трудового договора, обеспечивая четкость и оперативность в решении поставленных задач, безусловную исполнительность, дисциплинированность и организованность на рабочем месте.

2.2.2. Добросовестно, своевременно, на высоком профессиональном уровне и точно выполнять свои трудовые обязанности, Правила внутреннего трудового распорядка, локальные нормативные акты Работодателя.

2.2.3. Выполнять распоряжения Работодателя в полном объеме и в установленные сроки.

2.2.4. Соблюдать требования охраны труда и пожарной безопасности. Немедленно извещать своего непосредственного руководителя или вышестоящего руководителя о любой ситуации, угрожающей жизни и здоровью людей, о каждом несчастном случае, происшедшем на производстве или об ухудшении состояния своего здоровья.

2.2.5. Строго соблюдать режим коммерческой тайны и интересы Работодателя в отношениях с третьими лицами.

2.2.6. Возместить причиненный Работодателю ущерб, если Работник виновен в разглашении информации, являющейся коммерческой тайной, ставшей ему известной в связи с исполнением им трудовых обязанностей.

2.2.7. Не допускать действий (бездействий), наносящих моральный, материальный ущерб, ущерб деловой репутации клиентов Работодателя.

2.2.8. Соблюдать этику поведения в процессе трудовой деятельности.

2.2.9. Бережно относиться к имуществу других работников.

2.2.10. Незамедлительно сообщать своему непосредственному руководителю любым доступным способом о фактах угрожающих жизни и здоровью работников, сохранности имущества Работодателя, а также фактах: причинения вреда деловой репутации, нанесения Работодателю материального ущерба, разглашения Информации, составляющей коммерческую тайну.

2.2.11. Не информировать о размере своей заработной платы и не интересоваться размерами заработной платы любого другого работника.

2.3. Работник имеет право:

2.3.1. На заключение, изменение и расторжение Трудового договора в порядке и на условиях установленных ТК РФ.

2.3.2. На предоставление ему работы, обусловленной Трудовым договором.

2.3.3. На оборудованное рабочее место, на обеспечение организационными и материально-техническими средствами, необходимыми Работнику для выполнения своей трудовой функции.

2.3.4. На своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии с настоящим Трудовым договором.

2.3.5. На полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на

2.3.5. На полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте.

2.3.6. На профессиональную подготовку, переподготовку и повышение своей квалификации, в порядке, установленном ТК РФ.

2.3.7. На обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2.4. Работодатель обязан:

2.4.1. Соблюдать трудовое законодательство и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы трудового права, локальные нормативные акты, условия настоящего Трудового договора.

2.4.2. Предоставить Работнику работу, обусловленную Трудовым договором.

2.4.3. Обеспечить безопасность и условия труда, соответствующие государственным нормативным требованиям охраны труда.

2.4.4. Обеспечить Работника оборудованием, инструментами, нормативной документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.

2.4.5. Знакомить Работника под роспись с принимаемыми локальными нормативными актами, непосредственно связанными с его трудовой деятельностью, а также с правилами по охране труда в части, касающейся осуществления им своих трудовых обязанностей.

2.4.6. Выплачивать своевременно и в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату.

2.4.7. Осуществлять обязательное социальное страхование работников в порядке, установленном федеральными законами.

2.5. Работодатель имеет право:

2.5.1. Заключать, изменять и расторгать Трудовой договор с Работником в порядке и на условиях, которые установлены ТК РФ, иными федеральными законами.

2.5.2. Принимать локальные нормативные акты обязательные для исполнения Работником.

2.5.3. Требовать от Работника добросовестного исполнения трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу Работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у Работодателя, если Работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников, соблюдения Правил внутреннего трудового распорядка.

2.5.4. Оценивать качество работы Работника, получать от него текущую информацию о выполненной работе, относящейся к ведению Работника, контролировать его работу по срокам, объему.

2.5.5. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном ТК РФ.

2.5.6. Поощрять Работника, добросовестно исполняющего свои трудовые обязанности (объявлением благодарности, премированием, награждением ценным подарком и иными видами поощрения).

3. Условия труда

3.1. Работодатель обязуется создать для Работника условия труда, необходимые для нормального исполнения им трудовых обязанностей в соответствии с действующими требованиями охраны труда и санитарными нормами.

3.2. Работник подлежит обязательному социальному страхованию и социальному обеспечению в соответствии с ТК РФ и иными федеральными законами.

4. Оплата труда

4.1. Форма оплаты труда сдельно-премиальная. Размер сдельной ставки составляет от 20% до 35% от стоимости выполненных работ и определяется с учетом степени сложности и участия работника в выполнении порученной работы в соответствии с занимаемой должностью и регулируется внутренними нормативными документами организации (Приказами, Положениями и др.), разрабатываемыми и утверждаемыми директором.

4.2. Размер заработной платы может быть пересмотрен по соглашению сторон.

4.3. С суммы заработной платы Работника Работодатель удерживает налоги и иные удержания в размерах и порядке, предусмотренных федеральными законами РФ.

4.4. Порядок и сроки оплаты труда определяются Работодателем в положении об оплате труда.

5. Рабочее время и время отдыха

5.1. Работа на условиях совместительства всеми категориями работников должна выполняться в свободное от основной работы время.

5.2. Время начала и окончания работы, а также перерывов для отдыха и питания устанавливается Правилами внутреннего трудового распорядка, Приказами Работодателя или соглашением между Работником и Работодателем.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств по настоящему Трудовому договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. За совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания:

- 1) замечание;
- 2) выговор;
- 3) увольнение по соответствующим основаниям.

6.3. Работник несет материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный по его вине Работодателю. Размер ущерба определяется работодателем в соответствии с положениями трудового законодательства

6.4. Работник несет дисциплинарную и материальную ответственность за материальный ущерб при использовании персональных компьютеров, причиненный по его вине Работодателю.

6.5. Работник не несет материальной ответственности в случае, если утрата, ухудшение или понижение ценности имущества Работодателя, необходимость для Работодателя произвести затраты на восстановление, приобретение имущества или иных ценностей, либо произвести излишние выплаты наступила в результате выполнения решений Работодателя, обязывающих осуществить действия, приведшие к ущербу.

6.6. Работник несет дисциплинарную ответственность за виновные действия (бездействия) выразившиеся в сокрытии известных ему фактов, угрожающих жизни и здоровью работников, причинения материального ущерба работодателю и/или вреда деловой репутации, а также фактов разглашении Информации, составляющей коммерческую тайну Работодателя.

7. Изменение и прекращение Трудового договора

7.1. Трудовой договор может быть изменен либо прекращен в порядке и в случаях, предусмотренных ТК РФ.

7.2. Если Работник не приступил к работе в день начала работы, установленный настоящим Трудовым договором, то Работодатель имеет право аннулировать заключенный Трудовой договор. Аннулированный Трудовой договор считается не заключенным.

7.3. Изменение определенных сторонами условий настоящего Трудового договора, в том числе перевод на другую работу, допускается только по соглашению сторон Трудового договора, за исключением случаев предусмотренных ТК РФ. Соглашение об изменении определенных сторонами условий Трудового договора заключается в письменной форме.

8. Конфиденциальность

8.1. Работник обязуется не разглашать и/или не использовать в личных и иных целях любую информацию, составляющую коммерческую тайну Работодателя, ставшую ему известной в процессе осуществления своих трудовых обязанностей, как во время срока действия Трудового договора, так и в течение 1 года после окончания срока действия настоящего Трудового договора.

8.2. Под информацией, составляющей коммерческую тайну Работодателя, понимается информация, не являющаяся общедоступной для общественности и конкурентов, которая используется, разрабатывается или приобретает Работодателем в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности, включая среди прочего:

- бухгалтерские документы, финансовые отчеты, информация о бизнес-планах и доходности;
- организационная структура, продукты и услуги, гонорары, расходы и ценовая структура, дизайнерские и аналитические разработки, фотографии, стратегические исследования;
- данные о клиентах, условия контрактов и иных сделок;

- графики, пособия и рекомендации;
- информация о финансовой политике; ценовых методах и стратегии;
- данные о персонале;
- изобретения, приборы, нововведения, методы и процедуры, запатентованные или не запатентованные, внедренные или не внедренные в практику;
- данные о системе безопасности;
- программное обеспечение.

8.3. Работник обязуется не раскрывать информацию, составляющую коммерческую тайну Работодателя, в любой форме (письменной, устной, электронной) прямо либо косвенно от своего, либо от третьего лица, без письменного разрешения Работодателя, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации необходимо на основании Федерального закона либо по решению суда или иного компетентного органа, имеющего полномочия запрашивать такую информацию.

8.4. В случае если из-за разглашения информации, составляющей коммерческую тайну, Работодателю будет нанесен материальный ущерб, Работник несет материальную ответственность в период действия настоящего Трудового договора и после его прекращения в течение 1 года. Кроме того, Работник может быть привлечен к уголовной ответственности за разглашение или использование сведений, составляющих коммерческую тайну, в соответствии с действующим законодательством.

9. Прочие условия

9.1. Трудовой договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Один экземпляр Трудового договора передается Работнику, другой хранится у Работодателя.

9.2. Получение Работником экземпляра Трудового договора подтверждается подписью Работника на экземпляре Трудового договора, хранящемся у Работодателя.

9.3. Стороны берут на себя обязательства не разглашать условия настоящего Трудового договора без обоюдного согласия.

9.4. Споры и разногласия, возникающие между Работодателем и Работником, решаются путем их обсуждения сторонами в целях выработки взаимоприемлемого соглашения. Если спор между Работником и Работодателем не будет урегулирован, то он подлежит разрешению в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Работодатель:

ООО «ЭКСКО»
236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2-г
ИНН/КПП 3906145890/390601001
ОГРН 1053903340688
р/счет р/с 40702 810 6 7500 0000183
к/счет 30101810927480000877
в Филиале «Европейский» ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», г. Калининград
БИК 042748877
Код по ОКПО 63210550
Руководитель: Директор
Горбатова Марина Анатольевна

Работник:

Кулакова Татьяна Владимировна
Дата рождения: 13.11.1961 г.
Место рождения: г. Калининград
Паспорт серии: 27 06 088784
Выдан: Отделением УФМС России по Калининградской области Октябрьского района г. Калининграда 05.03.2007 Код подразделения: 390-005
Адрес регистрации: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Свободная, д. 10, кв. 8
ПФ: 012-018-127-73, ИНН: 390590570020

 / Горбатова М.А.
(подпись)

 / Кулакова Т.В./
(подпись)



Экземпляр трудового договора получил:

«08» 10 2021 г.

(подпись)

/Кулакова Т.В./

Настоящей подписью подтверждаю, что вводный инструктаж для Работника проведен, с Правилами внутреннего трудового распорядка, Положением о защите персональных данных работников, Положением об оплате труда, Должностной инструкцией ознакомлен.

(подпись)

/ Кулакова Т.В. /