



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3604084714/360401001
ОГРН 1243600007386
Р/сч 40702810211980001066
в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
К/сч 30101810145250000411

397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский,
г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд. 4, оф. 202
Телефон: 8 980-552-06-00
E-mail: porikova.m@borocenska.ru

ОТЧЕТ № Х-267/25

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ ПОДВАЛА № 1, РАСПОЛОЖЕННОЕ
ПО АДРЕСУ Г. КАЛИНИНГРАД,
ПР-КТ МОСКОВСКИЙ,
Д. 138-144, ПОМ. VIII,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 39:15:132530:1282**

**Заказчик: КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

Исполнитель: ООО «БОРОЦЕНКА»

Дата проведения оценки: 22.04.2025г.
Дата составления Отчета: 24.04.2025 г.

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ	3
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	12
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	16
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	21
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	24
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	26
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	32
11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	34
11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	34
11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	35
12. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ	37
12.1 РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	37
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	54
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	55
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	56
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	57



1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	6
Таблица 2. Описание объекта оценки.....	24
Таблица 3. Объекты-аналоги.....	45
Таблица 4. Определение рыночной стоимости ставки аренды.....	46



2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Заместителю главы администрации,
председателю комитета муниципаль-
ного имущества и земельных
ресурсов администрации городского
округа «Город Калининград»
Радковскому С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом №0335300000225000177 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости величины арендной платы за пользование объектом недвижимости от 22.04.2025 года, оценщиком ООО «БОРОЦЕНКА», произведена оценка рыночной стоимости арендной платы за нежилое помещение для целей заключения договора аренды.

Оценка проведена по состоянию на 22.04.2025 года. Объект оценки осмотрен оценщиком 22.04.2025 г. Оценка рыночной стоимости ставки аренды за объект оценки произведена на основании осмотра и представленной заказчиком документации.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость арендной платы за оцениваемый объект с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Ставка аренды в месяц, руб. (без НДС, округленно)	Ставка аренды в месяц, руб. (с НДС, округленно)
Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	9 048 (Девять тысяч сорок восемь)	10 858 (Десять тысяч восемьсот пятьдесят восемь)

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и, в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»



- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.

Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, оф. 202 т. 8 980-552-06-00



3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Заключение об определении рыночной стоимости величины арендной платы составлено на основании Отчета об оценке № Х-267/25 от 24.04.2025 г., выполненного в соответствии с муниципальным контрактом №0335300000225000177 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости величины арендной платы за пользование объектом недвижимости от 22.04.2025 года и подготовленного Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
- ФСО II «Виды стоимости»
- ФСО III «Процесс оценки»
- ФСО IV «Задание на оценку»
- ФСО V «Подходы и методы оценки»
- ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Наименование объектов оценки	Адрес местонахождения Объектов оценки	Оцениваемые права, субъект права
1. Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII	Оценивается право собственности Субъект права – Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объектов оценки приведены в разделе № 8 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 5 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость ставки аренды.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для целей заключения договора аренды.

Дата оценки: 22.04.2025 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Объект оценки	1. Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г.
---------------	--



	Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	
Местоположение объекта оценки (адрес)	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII	
Оцениваемые права	Право собственности	
Субъект права	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"	
Заказчик	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость величины арендной платы	
Результаты оценки: величина рыночной стоимости ставки аренды в месяц, полученная при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	Применен
	Доходный подход	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ

за объект оценки, полученная с применением сравнительного подхода составила:

Наименование объекта оценки	Ставка аренды в месяц, руб. (без НДС, округленно)	Ставка аренды в месяц, руб. (с НДС, округленно)
Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	9 048 (Девять тысяч сорок восемь)	10 858 (Десять тысяч восемьсот пятьдесят восемь)

В соответствии со ст. 12. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» итоговая величина рыночной стоимости ставки аренды объект оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость ставки аренды, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки **в течение шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки, состав объекта оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав Объекта оценки:	Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII
Имущественные права	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано



Вид разрешенного использования	Нежилое
Цель оценки	Определение рыночной стоимости величины арендной платы
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости величины арендной платы за объект оценки.</p> <p>Результаты оценки будут использованы для целей заключения договора аренды.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>1. Сумма денежного выражения величины арендной платы за Объект, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о заключении договора аренды и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость ставки аренды



Дата оценки	22.04.2025 г.
Срок проведения оценки	22.04.2025 г.- 24.04.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость арендной платы за объект оценки.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>

2. Вид стоимости. Предпосылки стоимости.

Результатом оценки будет являться полученная в ходе проведения оценки рыночная стоимость ставки аренды за объект оценки.

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:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

- 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 предпосылках 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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

3. Срок проведения оценки

3.1. Под сроком проведения оценки подразумевается продолжительность непосредственного проведения оценки – промежуток времени с даты представления Заказчиком исходных документов об объекте оценки до передачи ему Исполнителем оформленного и подписанного Отчета об оценке.

3.2. С учетом положения предыдущего пункта Стороны определили срок выполнения оценки в течение 10 рабочих дней.

3.3. Течение срока оценки начинается с первого рабочего дня после даты получения Исполнителем всех исходных материалов об Объекте, представленных Заказчиком, если иное не предусмотрено договором или контрактом.

3.4. Течение срока оценки прерывается:

- просьбой Заказчика о переносе согласованной даты осмотра (обследования) объекта оценки на более позднюю дату (в случае, если объект оценки может быть обследован);
- запросом Исполнителя о предоставлении отсутствующей или необходимой дополнительной информации;
- сообщением об обнаружении документа с недостоверными сведениями, влияющими на итоговые выводы.

3.5. Течение срока возобновляется в рабочий день, следующий за датой устранения причин его прерывания.

3.6. Течение срока оценки прекращается в момент представления Заказчику оформленного и подписанного Отчета об оценке.

4. Допущения, на которых должна основываться оценка

4.1. Предоставляемые Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы считаются исчерпывающими. Предполагается отсутствие наличия других документов, влияющих на результаты оценки, кроме тех, в отношении которых в Отчете об оценке сделаны отдельные допущения и предположения.

4.2. Предполагается отсутствие каких-либо обременений объекта оценки правами третьих лиц, кроме тех, о которых прямо указано в тексте Отчета.

4.3. Предполагается отсутствие экологического загрязнения объектов оценки.

4.4. Объект оценки оценивается как условно свободный, т.е. незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

4.5. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости ставки аренды за объект оценки, в котором может находиться рыночная стоимость ставки аренды, в отчете не приводится.

4.6. Объекты оценки оцениваются как условно-свободные.

4.7. Осмотр объекта оценки требуется.

4.8. Объект оценки оценивается без учета сведений о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

4.9. Так как стоимость объекта оценки определяется для целей принятия управленческих решений, для расчета ставки арендной платы при сдаче в аренду, то имеющиеся обременения в настоящем случае не учитываются и не рассчитываются.

4.10. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого(ых) объекта(ов), ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта(ов) проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав,



ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5. Заключительные положения

5.1. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.



5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	
	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 236040, 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 УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИиЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 Отделение Калининград банка России/УФК по Калининградской области г. Калининград БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028 ИНН 3903010414 / КПП 390601001, ОГРН 1023900592759, ОКПО 32778385 ОКТМО 27701000
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
	Хвастунов Алексей Анатольевич Почтовый адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202. Местонахождение: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202.
Сведения о квалификации оценщика	Хвастунов Алексей Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439533, регистрационный № 1861-2Д. Прошел профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Стаж работы – 17 лет
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. № 042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@srroo.ru, сайт: http://www.sroo.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763
Данные о страховой ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-131933/24 от 20.08.2024 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 20.08.2024г. по 19.08.2025г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	



	Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" ИНН/КПП 3604084714/360401001 ОГРН 1243600007386 Юридический (почтовый) адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 Р/сч 40702810211980001066 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК банка 044525411 К/сч 30101810145250000411 Телефон 8 980-552-06-00 E-mail popkova.m@borocenska.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность организации застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 433-524-103276/24 от 09 июля 2024 г. Срок действия полиса с 09 июля 2024 г. по 08 июля 2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, подтверждает 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, Хвастунов Алексей Анатольевич, 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, Хвастунов Алексей Анатольевич, 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 0335300000225000177 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости величины арендной платы за пользование объектом недвижимости от 22.04.2025 года, заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград».
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none">• Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями• Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»



	<p>ФСО II «Виды стоимости» ФСО III «Процесс оценки» ФСО IV «Задание на оценку» ФСО V «Подходы и методы оценки» ФСО VI «Отчет об оценке»</p> <ul style="list-style-type: none">• ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611• Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<p>Копии документов:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-158448853 от 10.07.2023 г.
Форма отчета	<p>Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)</p>
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none">1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). <p>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки</p>



	<p>(ФСО III)»:</p> <p>1.Процесс оценки включает следующие действия:</p> <p>1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);</p> <p>2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</p> <p>5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p> <p>2.Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>3.В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<p>Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов</p>



6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <p>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <p>1)рыночная стоимость;</p> <p>2)равновесная стоимость;</p> <p>3)инвестиционная стоимость;</p> <p>4)иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).</p>
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <p>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в</p>



	<p>своих интересах;</p> <ul style="list-style-type: none">- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Равновесная стоимость	<p>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, отражающую 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.</p>
Инвестиционная стоимость	<p>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.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.</p>
Подход к оценке	<p>Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Виды подходов к оценке	<p>Сравнительный подход. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p> <p>Доходный подход. Доходный подход представляет собой совокупность</p>



	<p>методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>Затратный подход. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей</p>
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: " собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом



	недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.



Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
---	---



7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none">- исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. <p>3. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>4. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты и любых других средств коммуникации



	без предварительного письменного согласия Оценщика.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<ol style="list-style-type: none">1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности и, по мнению Оценщика, является исчерпывающей2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации, не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из достоверной информации и предположений Оценщика.5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.6. Принимаем назначение и использование объекта оценки и объектов-аналогов за сходное (коммерческое использование)
Допущения в отношении используемых методов расчета	<ol style="list-style-type: none">1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.3. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений ме-



	недвижимости, а также внешних условий.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>



8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 2. Описание объектов оценки.

1. Нежилое помещение

Наименование	Адрес
Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII

Наименование	Площадь
Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	17,3 кв.м.

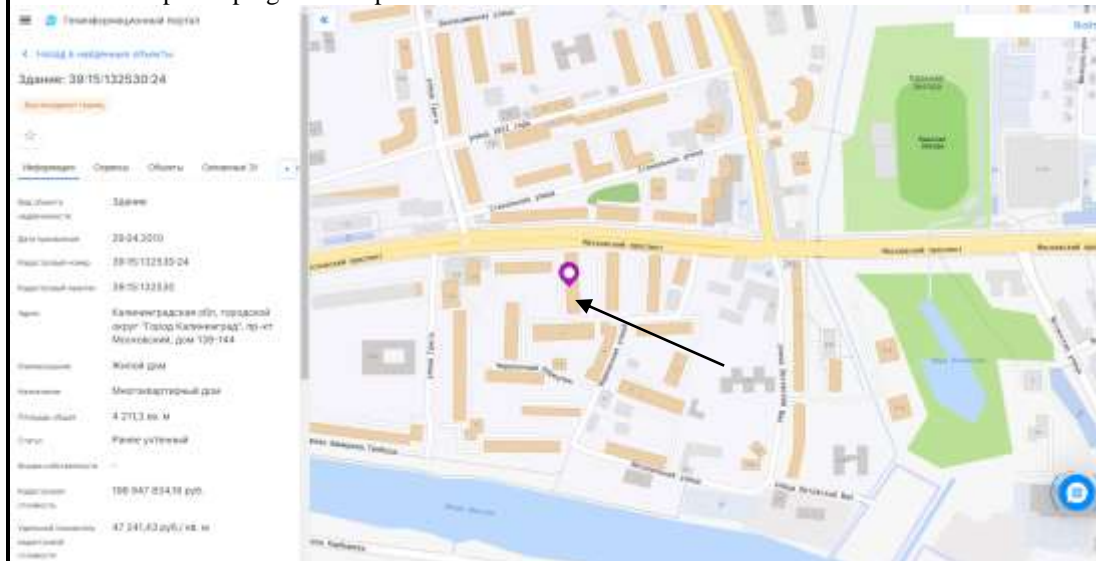
8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	<p>Адрес местоположения объекта: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII</p> <p>Транспортная доступность – хорошая.</p> <p>Ближайшее окружение</p> <p><u>Ближайшая окружающая застройка:</u> дневной стационар, остановки общественного транспорта, продуктовые и продовольственные магазины, аптеки, многоэтажная жилая застройка.</p> <p>Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая.</p> <p>Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.</p> <p>Местоположение объектов показано на нижеприведённой схеме:</p>
---	---



Местоположение объекта оценки

Источник: <https://nspd.gov.ru/map>



Общая характери- стика района

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсбёрг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твāнгсте (прусс. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 584 человек (2024). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждения городских властей, к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны[9]. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

До конца Великой Отечественной войны город был столицей немецкой провинции Восточная Пруссия, затем был передан СССР по решению Потсдамской конференции 1945 года вместе с северной частью провинции.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининград>



9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА .

Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т. е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России.

Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаства Нормельн).

Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград.

Калининградская область — самый западный регион России. Отделён от остальной России территорией других государств, но соединён морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км.

Протяжённость границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.

Рельеф области — всхолмлённая равнина, отдельные участки которой находятся ниже уровня моря (это Нижненеманская низменность и низменность в низовьях рек Неман и Дейма). На востоке области, в Нестеровском районе, рельеф более неровный, здесь расположена Виштынецкая возвышенность с высотами до 230 метров над уровнем моря. Также возвышенности имеются в Багратионовском районе (Вармийская или Варминская возвышенность). Вдоль правого берега реки Инструч тянется Инстручская гряда.

Самые низменные территории области расположены на севере, в Славском районе. Это так называемые польдеры — земли постоянно находящиеся под угрозой затопления и огороженные дамбами. Площадь калининградских польдеров около тысячи квадратных километров, что составляет более половины всех польдеров бывшего СССР.

Калининградскую область называют Янтарным краем, поскольку на её территории расположено более 90 % разведанных мировых запасов этого минерала. На Побережье Балтийского моря, близ поселка Янтарного расположено крупнейшее в мире месторождение янтаря — Пальменинское, площадь залежей составляет более 300 км кв. Янтарь содержится в песчано-глинистых отложениях с примесью ярко-зелёного минерала — глауконита, придающего породе специфический оттенок, отчего янтароносные пласты называют «голубой землёй». Площадь распространения янтароносной породы охватывает значительную часть Калининградского полуострова и прилегающие участки морского шельфа, а также западную часть побережья Калининградского залива. С удалением от побережья глубина залегания породы возрастает, а мощность пласта уменьшается. Вместе с янтарём встречаются куски фосфорита.

Формирование климата Калининградской области определяется влиянием воздушных масс, образующихся над Атлантикой и континентом Евразия. Важным также является положение области на юго-восточном побережье Балтийского моря.



Согласно климатическому районированию Б. П. Алисова, Калининградская область относится к западно-европейскому району атлантико-континентальной области. Климат области носит черты переходящего от морского к умеренно континентальному благодаря приморскому положению.

Область омывается водами Балтийского моря. На севере области расположен уникальный гидрографический объект — Куршская коса.

По состоянию на начало 2009 года в регионе осуществляли деятельность 6066 промышленных предприятий, в том числе:

в добыче полезных ископаемых — 120 предприятий;

в обрабатывающих производствах — 5740 предприятий;

в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды — 206 предприятий.

Ключевые отрасли — пищевая, мебельная, электротехническая, деревообрабатывающая

До 2020 года планировалось создание трёх новых промышленных парков в населённых пунктах Черняховск, Советск, посёлок Храброво (Гурьевского района).

Технопарки были запланированы в рамках Государственной программы РФ «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года»: «В рамках развития отдельных территорий для размещения промышленных и инновационных предприятий предусмотрено создание промышленных парков на востоке области, в Черняховске и Советске» Сайт Минрегионразвития РФ (недоступная ссылка — история).

Развито промышленное рыболовство, рыбные порты расположены в Калининграде, Пионерском и Светлом.

В настоящее время годовая добыча янтаря на Калининградском янтарном комбинате достигает нескольких сотен тонн, однако лишь небольшая её часть используется в прекрасном ювелирном производстве самой Калининградской области.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область

Итоги социально-экономического развития городского округа

«Город Калининград» за 2024 год

Общэкономическая ситуация

В 2024 году на экономике городского округа «Город Калининград» продолжала сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление. Вместе с тем городская экономика демонстрирует признаки адаптации к сложившимся условиям деятельности.

Объём производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за 2024 год по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 109,0% (в целом по Калининградской области – 112,7%).

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2023 года объём производства (в действующих ценах) составил 108,3% (по Калининградской области – 104,8%).

Грузооборот грузового автомобильного транспорта за 2024 год составил 84,3% от уровня 2023 года (по Калининградской области – 108,7%).

Объём работ и услуг по договорам строительного подряда за 2024 год (в фактических ценах) составил 202,5% к уровню 2023 года (по Калининградской области – 137,3%). При этом физические объёмы ввода в действие жилых домов в 2024 году составили 99,2% по сравнению с уровнем прошлого года (по Калининградской области – 100,3%).

Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за 2024 год составил 131,2% (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области – 127,9%), общественного питания (в фактических ценах) – 58,4% (по области – 67,2%).

Объём платных услуг, оказанных населению города Калининграда за 2024 год, составил 116,2% по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области – 115,2%).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что основные отрасли экономики городского округа «Город Калининград» восстанавливаются темпами, практически соответствующими тем-



пам восстановительного роста экономики Калининградской области в целом.

Промышленное производство.

Предприятия города в силу географического расположения Калининградской области исторически были ориентированы на тесное взаимодействие с европейскими странами. Введение ограничительных мер нарушило многие производственные и логистические цепочки и заставило предприятия изменить прежние бизнес-процессы, искать новых партнёров. Учитывая масштабный характер этого процесса, восстановление городской экономики происходит более медленно, чем в целом по России. Вместе с тем, деловая активность в конце 2024 года продолжила повышаться и, по данным статистики, начавшееся в марте 2023 года постепенное восстановление в промышленности продолжилось, но пока еще неустойчивыми темпами: при снижении в ноябре 2024 года объемов отгрузки товаров обрабатывающих производств на 9,7% г/г и росте в декабре в 1,47 раза г/г, по итогам 2024 года в целом обрабатывающая промышленность приросла на 9,0% к уровню 2023 года (отгружено товаров на сумму 119 579 875,00 тыс. рублей в действующих ценах).

При этом тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о результатах работы смежных отраслей: в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха за 12 месяцев 2024 года отгружено продукции на сумму 28 065 275 тыс. рублей в действующих ценах (108,3% к уровню 2023 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за 2024 год объем производства составил 3 467 582 тыс. рублей (119,4% к уровню 2023 года).

Демография

Демографическая ситуация в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения. Рождаемость за 2024 год в городе Калининграде возросла по отношению к уровню 2023 года на 0,5% – родилось 3 813 человек (3 793 человека за 2022 год). При этом число умерших (6 338 человек в 2024 году) также возросло по отношению к уровню 2023 года (5 829 человек), но более высокими темпами (+8,7%). В результате естественная убыль населения городского округа «Город Калининград», составившая за 2024 год 2 525 человек и превысившая показатель 2023 года (2 036 человек), продолжает сохраняться как отрицательная тенденция.

Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: за 2024 год число прибывших составило 14 928 человек (85,0% к уровню 2023 года в 17 568 человек). При этом миграционный отток населения за 2024 год (13 325 человека) на 14,8% ниже числа выбывших за 2023 год (15 644 человек). В результате миграционный прирост населения за 2024 год составил лишь 1 603 человека (снижение на 16,7% к уровню 2023 года в 1 924 человека) и не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В итоге указанных процессов численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.01.2025 года составила 488 690 человек.

Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительством Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости.

С начала 2024 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось в 1,7 раза – с 1085 до 630 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (593 человека или 94,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (537 человек или 90,6% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (56 человек или 9,4%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) – 37 человек или 5,9%. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы в 276,9 тыс. человек.

Инвестиции в основной капитал



За 2024 год инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 64,1 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.

Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 2024 год составил 104 202,01 млн. рублей, что на 11,9% меньше, чем за период 2023 года (118 308,16 млн. рублей). Такое положение дел стало следствием высокой ключевой ставки Центробанка, из-за чего наблюдается отток части средств в депозиты, условия которых довольно привлекательны, а корпоративный кредитный портфель переориентируется на кредиты на пополнение оборотных средств.

Дополнительное влияние на значение показателя оказал высокий уровень базы 2023 года (уровень показателя объема инвестиций, достигнутый в прошлом году).

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в истекшем периоде 2024 года составили инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 28,7%).

На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха (удельный вес – 13,5%), на третьем месте – инвестиции в сферу образования – 6,1% общего объема инвестиций.

В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам 2024 года собственные средства занимают 58,7%, привлеченные средства – 41,3% общего объема инвестиций в основной капитал (в том числе 27,7% – средства бюджетов всех уровней).

Предварительные итоги социально-экономического развития в 2024 году

Показатели	отчет		оценка
	2023 год	2024 год	2025 год
1	2	3	4
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. чел.	489,6	488,7	490,0
Численность рабочей силы, тыс. чел.	270,1	276,9	277,7
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям, в расчете на одного работника, рублей	67 801,20	79 956,20	86 951,50
Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям, % к предыдущему году	106,2	106,9	104,2
Сводный индекс потребительских цен на конец года (декабрь в % к декабрю предшествующего года)	108,2	110,3	104,4
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования, в действующих ценах (по крупным и средним предприятиям), млн. руб.	118 308,16	104 202,01	114 907,32
индекс физического объема инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	146,2	80,7	102,8



Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям:			
Обрабатывающие производства в действующих ценах, млн. руб.	109 684,35	119 579,88	134 724,26
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	55,3	101,9	107,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха в действующих ценах, млн. руб.	25 923,10	28 065,28	28 824,23

1	2	3	4
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	92,2	95,3	97,4
Объём работ и услуг, выполненных собственными силами предприятий и организаций по договорам строительного подряда в действующих ценах, млн. руб.	17 272,20	34 984,07	38 926,81
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	123,6	183,6	105,4
Объём ввода жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м общей площади	486,0	482,1	508,2
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, кв. м	33,5	34,3	35,3
в т.ч. введенная в действие за год, кв. м	0,99	0,99	1,04
Оборот розничной торговли, в действующих ценах, млн. руб.	82 344,40	108 025,70	117 143,71
в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	94,7	118,9	103,9
Объём платных услуг населению, в действующих ценах, млн. руб.	37 629,51	43 738,20	48 359,82
в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	104,6	105,3	105,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец года, тыс. чел.	1,1	0,6	1,0
Уровень регистрируемой безработицы, %	0,4	0,2	0,4

Источник: https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_2024.pdf

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Арендная стоимость - это справедливая рыночная стоимость имущества, сдаваемого в аренду. В более общем плане это может быть вознаграждение, уплаченное по договору аренды за право занятия, или роялти, или возврат, полученный арендодателем (арендодателем) по лицензии



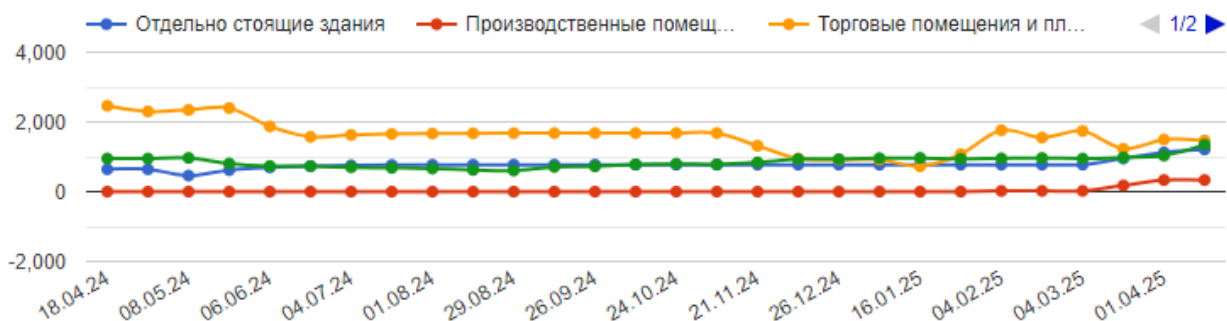
на недвижимое имущество. В науке и искусстве оценки это сумма, которая была бы уплачена за аренду аналогичной недвижимости в том же состоянии и в том же районе.

Она зависит от типа недвижимости, ее расположения, востребованности, наличия подходящих для определенного типа бизнеса условий.

Арендная плата за нежилые помещения может быть установлена за единицу арендуемой площади (как правило — за квадратный метр) или за всю площадь объекта.

Факторы, влияющие на уровень арендной платы, можно сгруппировать следующим образом:

1. Качество права аренды.
2. Условия и формы расчетов.
3. Особые условия договора.
4. Время (условия рынка).
5. Местоположение объекта.
6. Физические характеристики объекта.
7. Экономические характеристики объекта.
8. Сервисное обеспечение объекта.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 15.04.2025)
Отдельно стоящие здания (м ²)	1 211 руб.	+ 568 руб. За м ²	
Производственные помещения (м ²)	333 руб.	+ 333 руб. За м ²	61 001 ... 150 021 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 466 руб.	- 997 руб. За м ²	20 000 ... 540 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	1 348 руб.	+ 398 руб. За м ²	10 000 ... 769 880 руб. за объект

Динамика средних цен



Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
15 апреля 2025	1211.95	+7.21%	332.8	+0%	1466	-1.92%	1347.7	+23.25%
01 апреля 2025	1123.7	+15.55%	332.8	+46.75%	1494.2	+17.74%	1034.3	+5.97%
18 марта 2025	949.01	+18.41%	177.23	+67.78%	1229.2	-41.68%	981.9	+3.21%
04 марта 2025	774.31	+0%	21.65	+3%	1741.5	+10.96%	950.4	-1.6%
18 февраля 2025	774.31	+0%	21	+6.19%	1550.7	-13.62%	965.6	+1.1%
04 февраля 2025	774.31	+0%	19.7		1761.9	+39.15%	965	+1.37%
21 января 2025	774.31	+0%	0		1072.2	+32.2%	941.9	-2.8%
16 января 2025	774.31	+0%	0		726.9	-25.99%	968.3	+0.85%
09 января 2025	774.31	+0%	0		915.8	+0%	960.1	+2.76%
26 декабря 2024	774.31	+0%	0		915.8	-3.67%	933.4	-0.25%
06 декабря 2024	774.31	+0%	0		949.4	-38.53%	935.7	+10.4%
21 ноября 2024	774.3	+0%	0		1315.16	-27.81%	838.4	+7.1%
07 ноября 2024	774.28	+0.01%	0		1880.91	+0.01%	778.9	-2.43%
24 октября 2024	774.24	+0.01%	0		1880.8	+0.01%	797.8	+2.11%
10 октября 2024	774.17	+0.02%	0		1680.59	+0.02%	781	+7.2%
26 сентября 2024	774.02	+0.04%	0		1680.17	+0.05%	724.8	+2%
12 сентября 2024	773.71	+0.08%	0		1679.33	+0.1%	710.3	+14.71%
29 августа 2024	773.09	+0.18%	0		1677.66	+0.2%	605.6	-3.07%
15 августа 2024	771.88	+0.32%	0		1674.32	+0.4%	624.4	-5.97%
01 августа 2024	769.41	+0.64%	0		1667.65	+0.8%	661.7	-3.1%
18 июля 2024	764.51	+1.28%	0		1654.3	+1.61%	682.2	-2.48%
04 июля 2024	754.7	+2.6%	0		1627.6	+3.28%	699.1	-4.08%
20 июня 2024	735.08	+5.34%	0		1574.2	-18.88%	727.6	-0.89%
06 июня 2024	695.85	+11.27%	0		1871.4	-28.22%	734.1	-9.89%
23 мая 2024	617.4	+25.41%	0		2399.6	+2.27%	806.7	-19.85%
08 мая 2024	480.5	-39.54%	0		2345.1	+1.87%	966.8	+1.77%
25 апреля 2024	642.6	+0%	0		2301.2	-7.01%	949.7	-0.05%
18 апреля 2024	642.6		0		2462.6		950.2	

[Источник: <https://kaliningradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>]

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

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

Основные критерии анализа НЭИ

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:



	<p>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
Анализ НЭИ	<p>Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта, исходя из анализа: параметров объекта, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.</p> <p><u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта.</p> <p><u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.</p> <p>В настоящий момент объект оценки находится на праве собственности.</p> <p><u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды сделан вывод о целесообразности использования объекта оценки в коммерческих целях.</p> <p><u>Максимальная эффективность.</u> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p> <p>Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.</p> <p>Исходя из назначения, расположения, площади объекта, в соответствии с требованиями законодательства, и, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование (сдача в аренду). В конечном итоге все конкретные виды использования в рамках данного направления определяются исключительно владельцем.</p>
Заключение по анализу НЭИ	<p>Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещения, их расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод</p>



о текущем варианте использования Объекта как о наиболее эффективном.

11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Сравнительный подход	<p>Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам.4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	<p>Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожи-</p>



	<p>дания выгод.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.</p> <p>Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др.</p> <p>При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>

11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный под-
--	--



	<p>ходы. 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.</p> <p>2.В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</p> <p>3.При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</p> <p>Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.</p>
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как единственный для определения ставки аренды данного вида недвижимого имущества.</p> <p>Доходный подход Не применяется для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, так как его применение оправдано, когда нет достаточной информации по объектам-аналогам для сравнительного подхода, а в данном случае такой информации достаточно для расчетов в сравнительном подходе.</p> <p>Затратный подход Не применяется для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, так как его применение оправдано, когда нет достаточной информации по объектам-аналогам для сравнительного подхода, а в данном случае такой информации доста-</p>



точно для расчетов в сравнительном подходе.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при расчете ставки аренды применялся сравнительный подход.

12. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ

12.1 РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Если затратный подход основан на изучении процессов прошедшего времени с позиций настоящего, то метод сравнения продаж – это изучение процессов настоящего времени. Область его применения в настоящее время ограничена не только самим формирующимся в РФ рынком продаж, но и искаженностью официальных данных о цене реализации недвижимости. Несовершенная налоговая политика заставляет продавцов и покупателей хранить в тайне результаты своих сделок. Поэтому оправдано и обоснованно в качестве исходной информации использовать цены предложений, информацию по которым предоставили риэлтерские компании Воронежской области. Сведения об объектах-аналогах получены из информации о продажах и экспозиции объектов недвижимости, предоставленной сайтами недвижимости сети Интернет. Объекты-аналоги по типу функционального использования можно отнести к офисной (коммерческой) недвижимости.

Данные об отобранных объектах сравнения представлены в таблице

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице

Расчет ставки аренды.

Информация об объектах-аналогах.

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7250892676?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



600 ₽

в месяц за м² ✓

📊 История цены

600 ₽ в месяц за м², залог 132 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 220 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 50 кВт, можно
увеличить

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, Клиническая ул., 83Ак1
р-н Ленинградский

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Сдам помещение 39:15:132401:11 на длительный срок. Аренда от собственника, помещение в центре города, охраняемая территория, два входа. Подходит для офиса,магазина,склада ,студии развития .

О здании

Тип здания: административное здание Количество парковочных мест: 4
Парковка: на улице, бесплатная

600 Р

в месяц за м² ▾

[История цены](#)

600 Р в месяц за м², залог 132 000 Р,
без комиссии

Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! [➤](#)

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)

№ 7250892676 · 26 марта в 12:41 · 433 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



2. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_40_m_7249058246?context=N4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwM2RtTnBCWVVqOFFXdUc5Ijt96pzytj8AAAA

Главная > > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 40 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

30 000 ₽ в месяц ▾

История цены

9 000 ₽ в год за м², залог 30 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Надёжный партнёр

Рекапитал проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Наталья Савченко

О помещении

Общая площадь: 40 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 220 кВт

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 1 мес.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 86А
р-н Ленинградский

Скрыть карту ^



30 000 ₽ в месяц ^

История цены

9 000 ₽ в год за м², залог 30 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Савченко

Описание

Сдается офисное помещение, в стиле Лофт. По адресу, улица 9 Апреля 86 А, на 2-ом этаже 40 м.кв.

Частично меблирован. Можем предоставить столы.

Стоимость 30.000 тыс. руб./месяц.

Высота потолка 3 метра. Возможно использовать под офис компании, кабинет психолога, юридических услуг, бухгалтерии, графического дизайна, организации с небольшим трафиком людей, проектировщики подрядчики. Просторный светлый кабинет. Вид из окон выходит во двор.

Отличное расположение офиса, центр Ленинградского района, транспортная развязка, удобные подъездные пути, развитая инфраструктура, кафе, рестораны и ТЦ. Автобусная остановка в 2 минутах ходьбы, трамвайные пути, всегда есть парковочные места у здания, возможна аренда подземного парковочного места.

Так же в наличии имеются еще 1 помещение, которые вы можете посмотреть и выбрать подходящий для вашей деятельности.

Варианты аренды рассматриваются и обсуждаются, звоните проведу показ, в удобное для вас время.

Агентство mstate Это движение к лучшему!

Номер объекта в базе XT84876

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7249058246 · 28 марта в 18:30 · 1797 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться



3. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_46.4_m_2329592668?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Главная > > > Сдам > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 46.4 м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

37 000 ₽ в месяц ▾

📈 История цены

797 ₽ в месяц за м², залог 37 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
в 911 XXX-XX-XX

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 46.4 м²

Этаж: 6

Высота потолков: 3.3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 12 мес.



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Фрунзе, 28
р-н Ленинградский

[Скрыть карту](#)



37 000 ₽ в месяц

[История цены](#)

797 ₽ в месяц за м², залог 37 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Пользователь
Арендодатель

[Подписаться на продавца](#)



Описание

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения на 6 этаже в Деловом Центре ФРУНЗЕ 28. Деловой центр находится в центре города, имеет идеальную транспортную доступность с площади Василевского по ул. 9 апреля, с Московского и Ленинского проспектов, выезд на 2й эстакадный мост. Открытая автостоянка на 50 машино-мест. Здание оборудовано грузовым и грузопассажирским лифтами, системами принудительной приточно-вытяжной вентиляции каждого помещения, подключено к городским системам электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения. Здание подключено оптоволоконным кабелем к сети Интернет. На каждом этаже здания по 2 санитарных узла. Здание круглосуточно охраняется.

Помещение расположено на 6 этаже здания, высота помещения 3,25 м, (без учета подвесных потолков), окна помещения ориентированы на юг и выходят на тихую дворовую территорию соседнего здания, объекта культурного наследия, переданного Калининградской епархии Русской Православной Церкви.

Помещение свободной планировки, площадью 46,4 м², оборудовано холодным и горячим водоснабжением, канализацией, приточной и вытяжной вентиляцией, подвесными потолками Армстронг со встроенными светодиодными светильниками. Установленная мощность электроснабжения 5,5 квт. Арендная плата 37 000 руб. в месяц (800 руб/м² в месяц)

Коммунальные платежи и затраты на содержание здания в стоимость аренды не входят и оплачиваются отдельно по фактическим затратам.

Обеспечительный платёж оговаривается отдельно.

Коммунальные платежи и затраты на содержание здания будут зависеть от времени года, установленных тарифов и иных факторов и в среднем прогнозируются ориентировочно в размере 250 руб/м² в месяц.

Помещение освободится и будет ждать новых арендаторов с 2 апреля

Данное сообщение является информационным и не может рассматриваться в качестве публичной оферты.

37 000 ₽ в месяц ▾

История цены

797 ₽ в месяц за м², залог 37 000 ₽,
без комиссии

Показать телефон
в 911 xxx-xx-xx

Пользователь
Арендодатель

Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

№ 2329592668 · 3 апреля в 11:36 · 1637 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях долго находящихся на сайтах недвижимости необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований

п. 10 (10.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)



п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1)если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки)

гл IV ФСО III от 14.04.2022г. в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки

Таблица 3. Объекты-аналоги.

Наименование объекта-аналога, назначение	Ставка аренды объекта недвижимости	Ставка аренды объекта недвижимости	Ставка аренды объекта недвижимости
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7250892676?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_40_m_7249058246?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIwM2RtTnBCWVVqOFFFXdUc5Ijt96pzyrj8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_464_m_2329592668?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, Клиническая ул., 83Ак1	Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 86А	Калининградская обл., Калининград, ул. Фрунзе, 28
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.)
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, Клиническая ул., 83Ак1	Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 86А	Калининградская обл., Калининград, ул. Фрунзе, 28
Общая площадь, кв.м.	220	40,00	46,40
Дата предложения	апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025
Состояние объекта, отделка	требует косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Наличие коммуникаций	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии



Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное
Этаж	1 этаж	2 этаж	6 этаж
Использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения

Расчет ставки аренды объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 4. Определение рыночной стоимости ставки аренды

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
Площадь, кв.м.	17,30	220,00	40,00	46,40
Ставка аренды за 1 кв.м. в месяц без НДС (БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ)		600,00	750,00	797,00
Условия предложения		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	750,00	797,00
Дата предложения		апрель 2025	апрель 2025	апрель 2025
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	750,00	797,00
Местоположение	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII	Калининградская обл., Калининград, Клиническая ул., 83Ак1	Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 86А	Калининградская обл., Калининград, ул. Фрунзе, 28
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	750,00	797,00
Состояние объекта, отделка	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка, %		0,00	-8,00	-8,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	690,00	733,24
Наличие коммуникаций	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии	коммуникации (электричество, отопление) в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	690,00	733,24
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	690,00	733,24
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		600,00	690,00	733,24



Этаж	подвальный	1 этаж	2 этаж	6 этаж
Корректировка, %		-18,00	-13,00	-13,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		492,00	600,30	637,92
Использование	нежилое	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		492,00	600,30	637,92
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,50	-13,50	-13,50
Скорректированная ставка аренды 1 кв. М., руб.		425,58	519,26	551,80
Корректировка на площадь, %		17,00	0,00	0,00
Скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		497,93	519,26	551,80
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Итоговая ставка аренды 1 кв.м. в месяц, руб без НДС, 1 этаж	523			
Ставка аренды за весь объект в месяц, без НДС	9 048			
Ставка аренды за весь объект в месяц, с НДС	10 858			

Корректировки в расчетах.

Корректировки введены по «Справочнику оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика
недвижимости-2024

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ
ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Пизский Новгород, июль 2024



1. Условия предложения. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

2. Местоположение. Корректировки введены по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район: может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 8. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		Код
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI



Матрицы коэффициентов

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
	II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
	III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
	IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
	V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
	VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Московский, д 138-144, пом VIII	Калининградская обл., Калининград, Клиническая ул., 83Ак1	Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 86А	Калининградская обл., Калининград, ул. Фрунзе, 28
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

3. Состояние объекта. Отделка. Физическое состояние и отделка существенно влияют на стоимость объектов недвижимости. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 369. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,16	1,26	1,51
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,30
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,92	1,00	1,19
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,66	0,77	0,84	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Состояние объекта, отделка	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка, %		0,00	-8,00	-8,00

4. Коммуникации. В результате изучения цен продаж объектов недвижимости, имеющих инженерные коммуникации и без инженерных коммуникаций установлено, что последние предлагаются несколько дешевле первых, поправка на инженерные коммуникации выполнялась на основании данных, представленных в Интернете на сайте компании «Центр экономического анализа и экспертизы». Согласно приведенным там данным увеличение стоимости недвижимости в зависимости от наличия проведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Подведенные коммуникации	Диапазон корректировки, %	Средняя корректировка, %
Электроэнергия	10-20	15
Газоснабжение	10-25	17
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15	10

В данном случае набор коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковый, корректировки отсутствуют.

5. Физическое состояние объекта. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 348. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,61
	удовл.	0,81	1,00	1,30
	неудовл.	0,62	0,77	1,00

6. Группа капитальности. В случае, когда объект оценки и аналоги относятся к зданиям с разными группами капитальности, вводятся корректировки можно вводить путем применения поправочного коэффициента для перехода к другим группам капитальности согласно «Общей части к сборникам УПВС».

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (жилые дома, гостиницы, общежития, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусочные, пожарные депо, медпункты, бытовые помещения промзданий, веранды, холодные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая капитальность которых не соответствует капитальности, указанной в таблицах сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять следующие поправочные коэффициенты:

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

7. Этаж расположения/Этажность. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

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

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Этаж	подвальный	1 этаж	2 этаж	6 этаж
Корректировка, %		-18,00	-13,00	-13,00

8. Использование. Объекты – аналоги имеют вид разрешенного использования, аналогичный объекту оценки, поэтому корректировки отсутствуют.



9. Совершенная сделка или торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А. Введены корректировки по всем объектам-аналогам

Таблица 441. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	7,3%	19,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	8,5%	20,4%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	8,1%	20,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	9,7%	22,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	7,3%	18,9%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	7,6%	19,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	9,2%	22,0%

10. Корректировка на площадь. Корректировки введены по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 205. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м	аналог				
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
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

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

Введены корректировки:



Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	17,30	220,00	40,00	46,40
корректировка, %		17,00	0,00	0,00

11. Тип объекта. Корректировки введены по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
объект оценки	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное
	встроенное	1,00	1,10
		0,91	1,00

В данном случае объекты-аналоги и объект оценки встроенные нежилые помещения, поэтому корректировки отсутствуют.

Весовые коэффициенты по объектам-аналогам принимаем равными 0,333.

Рыночная ставка аренды 1 кв.м. помещения составила:

С_{рын.} ставка за 1 кв.м. в месяц - **523 руб. (без НДС, округленно)**

Ставка аренды за нежилое помещение, площадью 17,3 кв. м, в месяц без НДС, составила:

С_{рын.} ставка за нежилое помещение в месяц, без НДС – **9 048 руб. (округленно, без НДС)**

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В данном отчете в связи с использованием для расчета рыночной стоимости ставки аренды за объект оценки одного метода в рамках одного подхода, согласование не требуется.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость ставки аренды за оцениваемый объект с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Ставка аренды в месяц, руб. (без НДС, округленно)	Ставка аренды в месяц, руб. (с НДС, округленно)
Нежилое помещение подвала № 1, расположенное по адресу г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII, кадастровый номер: 39:15:132530:1282	9 048 (Девять тысяч сорок восемь)	10 858 (Десять тысяч восемьсот пятьдесят восемь)

Оценщик

Хвастунов А.А.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных мною самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по договору.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

М.П.

Попкова М.В.

Оценщик

Хвастунов А.А.



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
 - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
6. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и агентств недвижимости
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.



16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.
2. Приложение № 2. Документы Заказчика (копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).
3. Приложение № 3. Документы Оценщика.



Приложение № 1. Фотографии объекта, дата осмотра 22.04.2025 г.







Приложение № 2. Документы Заказчика

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Калининградской области
полномочный орган регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.07.2023, поступившего на рассмотрение 10.07.2023, сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Рисунок 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.07.2023г. № КУВН-001/2023-158448853			
Кадастровый номер:	39-15-132530-1282		
Номер кадастрового квартала:	39-15-132530		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17388 18.02.2013 ФГУП "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"		
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Московский, д. 138-144, пом. VIII		
Площадь:	17,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	242934,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39-15-132530-24		
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 планировании:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стороной: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
Владельца: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ
Действительно с 17.03.2022 по 10.08.2023

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.07.2023г. № КУВН-001/2023-158448853			
Кадастровый номер:	39-15-132530-1282		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получитель выписки:	Гаранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа ** КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		



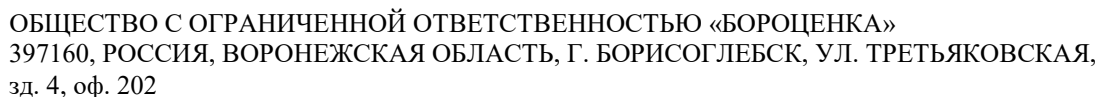
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Стороной: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
Владельца: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ
Действительно с 17.03.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Раздел 2. Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ _____

ПОДПИСАНИЕ, ФАМИЛИЯ _____

Page 8 of 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещений, машинно-места на этаже (полные этажи)

[illegible]



Приложение № 3. Документы оценщика


АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Хвастунов Алексей Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
« 27 » августа 2024г., регистрационный № 010763
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.

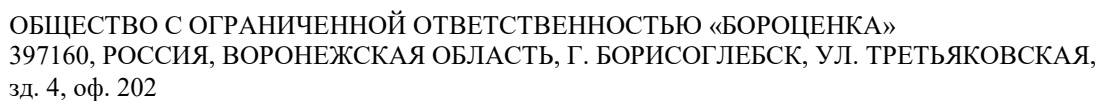
Выдано 27 августа 2024 года.

Президент **Ю.В. Козырь**



0003703 *

РОО - АСТРАЛЬ, г. Москва, 2013 г. Версия 01. X5911



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 439533

Настоящий диплом выдан
г.вастникову
(имя, фами, отчество)
Алексею Анатольевичу

в том, что он(а) с 01 " марта 2007 г. по 10 " января 2008 г. пошел(а) профессиональную подготовку в (на) Металлургический институт ^{техническое образование} подготовки квалификации и переподготовки работников кадров и специалистов ^{техническое образование} Важнейшие достижения на В.Менделеева по программе Профессиональная оценка и эксплуатация объектов и при добротности Визуализация Оценка стабильности открытых (бури)

Государственная аттестационная комиссия решением от "16" сентября 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Николай Анатольевич

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональной
оценки и экспертизы объектов и прав собственности
специализированной организации (фирмы)



... (директор)

Город Москва

100

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-22



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Хвастунову Алексею Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

АО «СПЕЦКОМ», Москва, 2021 г., «Ф», Т3 № 672



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-131933/24

«20» августа 2024 г.

г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Хвастунов Алексей Анатольевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 15 №889197
выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе
01.10.2015 г.
Адрес регистрации: г. Борисоглебск, ул. Победы, д. 35

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г.Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД):**

3.1. С «20» августа 2024 г. по «19» августа 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА.
ФРАНШИЗА:**

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**7. ОБЪЕКТ
СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

Страхователь 

Страховщик 



8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. 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 имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ropkova.m@borocenka.ru	Natalya.Popova@ingos.ru
телефонная связь:	89103475615	(473)250-95-05

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хвастунов Алексей Анатольевич

От Страхователя:
Хвастунов А.А.

СТРАХОВЩИК:

филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области

От Страховщика:

Муравьев В.П.

Главный специалист ООО «Б. Борисоглебск»

Доверенность № 1186870-524/24 от 22.01.2024 года



Страхователь

Страховщик



ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-103276/24 от «09» июля 2024

Россия, г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" Юридический адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202 ИНН: 3604084714 E-mail: parkova.m@borocenka.ru Тел.: 8 980-552-06-00
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Питишская, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г.Воронеж, ул.Колпацкая, д.9А E-mail: Darya.Yunakovskaya@ingos.ru Тел.: +7(473)250-95-05 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «09» июля 2024 года по «08» июля 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.07.2024 г. 5.2. При неплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после 09.07.2024 г.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой явился оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре. 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьими лицами Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.



9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заключенной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьими лицами вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «БОРОЦЕНКА»

От Страхователя:

Потпова М.В.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика

Муромов И.П.
Главный специалист Операционного офиса в г. Борисоглебске,
филиала СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
Доверенность № 1186870-524/24 от 22.01.2024 г.

