



Отчёт утверждаю,  
Генеральный директор  
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



# ОТЧЁТ № 108/01/13

## об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м.,  
этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11,  
местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул  
Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX.

Дата оценки:

22.01.2026 г.

Дата составления отчёта:

23.01.2026 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»

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

***Уважаемый Сергей Александрович!***

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000925000099 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 22.12.2025 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

**804 600,00**

**Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек**

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

**981 612,00**

**Девятьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот двенадцать рублей 00 копеек**

Оценка произведена на основании визуального осмотра, а также предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

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

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

Генеральный директор  
ООО «ГК «АЗИРА»



Фуртак А.В.

---

## Содержание

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку .....	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	8
8. Анализ рынка.....	12
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.....	16
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	17
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	25
12. Приложения .....	30

## 1. Основные факты и выводы

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 0335300000925000099 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 22.12.2025 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	14.9
Этаж расположения	Цокольный этаж №1
Кадастровый номер	39:15:121562:11
Адрес (местоположение)	Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX

*Согласно документам предоставленным заказчиком.*

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учёта НДС (22%), руб.	Не применялся	804 600,00	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб.	Не применялся	981 612,00	Не применялся

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

**804 600,00**

**Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек**

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

**981 612,00**

**Девятьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот двенадцать рублей 00 копеек**

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результат оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о наиболее вероятной цене на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

## 2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX	
Состав объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Права на объект оценки	Собственность, 39-39-01/434/2013-18514, 01.2014 00:00:00	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений), находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград» по состоянию на дату оценки.	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с условиями Муниципального Контракта	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II	
Предпосылки стоимости	Рыночные	
	Наименование предпосылок	Основание
	1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
	2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами
	3. Дата оценки	22.01.2026 г.
	4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях	
Дата оценки	22.01.2026 г.	
Дата проведения осмотра объекта оценки	22.01.2026 г.	
Период (срок) проведения работ по оценке	22.01.2026 г. - 23.01.2026 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика;</p> <p>2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными;</p> <p>3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена</p>	

	исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Приложении к настоящему отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком оценки не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Не установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.
Форма представления итоговой стоимости:	Указывается с учетом НДС и без учета НДС
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

### 3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

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

### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002 г.
ИНН/КПП	3903010414 / 390601001
Местонахождение	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1
Реквизиты	УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИиЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 ОКЦ № 5 СЗГУ Банка России // УФК по Калининградской области, г. Калининград, БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028

### Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Глазунова Екатерина Геннадьевна
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1156, дата вступления 09.06.2023 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: <a href="http://srosvod.ru">http://srosvod.ru</a>
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Академия Технологий и Права» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 000057, дата выдачи 09.09.2022 г.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034874-1 от 17.03.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035770-2 от 09.02.2024г. г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 246600-035-000011 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности с ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» от 05.06.2024, страховой период с 06.06.2024 по 05.06.2025, страховая сумма 1 000 000,00 (Один миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 01.03.2019 г.
Степень вовлеченности	100%

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200877604
Дата присвоения ОГРН	26.12.2002 года
Место нахождения (фактический адрес)	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. (3452) 57-48-50
Сведения о страховании ответственности	Оценочная деятельность застрахована Страховой Акционерной Компанией АО «АльфаСтрахование» Полис № 7591R/776/50019/25 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 12 марта 2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 20 марта 2025 г. по 19 марта 2026 г.

### Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

### Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью, ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, офис 1, тел. 8-922-048-86-26, Фактический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-

048-86-26. в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).

#### **5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Допущения подразделяются на две категории:

1. допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

2. допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п. 5 ФСО III).

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

- При непредставлении доступа к объекту оценки Оценщик считает допустимым принять состояние отделки объекта оценки, как отделка «Простая».

#### **6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1.ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);

3.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

#### **7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Представлены в Приложении к настоящему Отчету.

#### **Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:**

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем

могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

### Точное описание объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	14.9
Этаж расположения	Цокольный этаж №1
Кадастровый номер	39:15:121562:11
Адрес (местоположение)	Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 39-39-01/434/2013-18514, 01.2014 00:00:00
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Состояние отделки объекта оценки	Простая

\*Согласно документам предоставленным заказчиком.

Описание объекта оценки составлено на основании документации представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

### Классификация объекта оценки

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

**2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:**

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

### **3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:**

#### **Жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

#### **Коммерческая недвижимость:**

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

#### **Промышленная (производственно-складская) недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

#### **Сельскохозяйственная недвижимость:**

- фермы;
- сады.

#### **Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к *производственно-складской недвижимости*.

### 7.5. Анализ наиболее эффективного использования

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

#### *Тестирование на НЭИ*

<b>Варианты НЭИ</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+
Рекреационное назначение	-	-	-	-

#### **Вывод по тестированию НЭИ:**

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

## 8. Анализ рынка

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

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 <sup>1)</sup>	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 <sup>2)</sup>	108,8

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно		январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

**Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки**

	Ноябрь 2025, млн рублей	В % к		Январь-ноябрь 2025, млн рублей	Январь-ноябрь 2025 в % к январю-ноябрю 2024
		ноябрю 2024	октябрю 2025		
Индекс промышленного производства	x	127,8	95,2	x	110,3
добыча полезных ископаемых	x	107,0	59,1	x	95,2
обрабатывающие производства	x	135,1	96,5	x	113,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	109,5	114,5	x	106,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	95,0	96,0	x	100,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1</sup> :					
добыча полезных ископаемых	1103,1	62,2	44,4	21483,8	92,2
обрабатывающие производства	46429,8	93,5	99,0	470985,5	97,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8957,2	138,9	133,3	67667,9	117,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	902,2	109,5	95,9	9411,3	115,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	15602,9	99,0	в 2,1 р.	106831,2	75,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	178,5	161,3	в 2,0 р.	1052,9	101,0
Оборот розничной торговли	32750,0	102,6	97,7	354497,9	103,8
Оборот общественного питания	3216,5	109,6	94,8	33733,9	106,0
Объем платных услуг населению	11530,7	103,0	99,8	125733,5	103,8
Индекс потребительских цен	x	109,1	100,7	x	111,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	103,6	100,5	x	108,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за октябрь, январь-октябрь 2025)					
номинальная, рублей	78056,1	115,0 <sup>2</sup>	100,5 <sup>3</sup>	74660,7	117,2 <sup>4</sup>
реальная	x	104,9 <sup>2</sup>	100,0 <sup>3</sup>	x	105,3 <sup>4</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>5</sup>	2,0	130,0	101,7	x	x

<sup>1</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.  
<sup>2</sup> Октябрь 2025 в % к октябрю 2024.  
<sup>3</sup> Октябрь 2025 в % к сентябрю 2025.  
<sup>4</sup> Январь-октябрь 2025 в % к январю-октябрю 2024.  
<sup>5</sup> По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации:

[https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2011\\_25d.pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2011_25d.pdf)

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимости

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.

Наименование объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Эконом. активность	Вид сделки	Способ совершения сделки	Функц. назначение	Географ. границы рынка
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX	Рынок встроенных объектов	Активный рынок недвижимости	Рынок купли-продажи	Вторичный рынок недвижимости	Производственно-складская недвижимость	г. Калининград

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта недвижимости было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

Ниже представлен анализ рынка купли-продажи недвижимости производственно-складского назначения в г. Калининград:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Адрес	Источник информации
1	21,00	1 300 000,00	61 904,76	Калининградская обл., Калининград, Калезинская ул., 2А	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_21_m_2056896414?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_21_m_2056896414?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA</a>
2	19,00	1 100 000,00	57 894,74	Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_19_m_7541916206?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_19_m_7541916206?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA</a>
3	27,00	1 250 000,00	46 296,30	Калининградская обл., Калининград, ул. Тургенева, 37	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_27_m_7616714404?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_27_m_7616714404?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA</a>
4	18,00	740 000,00	41 111,11	Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_18_m_7867245265?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJF VzFKZW1ENXA4SxoxTzYyIj90lf4R1cAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_18_m_7867245265?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJF VzFKZW1ENXA4SxoxTzYyIj90lf4R1cAAAA</a>
5	27,00	1 400 000,00	51 851,85	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 105А	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_27_m_7423073854?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJJ YUZGeHVjNUFqdkpKdEU3Ijt9GXsYM1cAAAA A">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_27_m_7423073854?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJJ YUZGeHVjNUFqdkpKdEU3Ijt9GXsYM1cAAAA A</a>
6	22,00	1 700 000,00	77 272,73	Калининградская обл., Калининград, Краснокаменная ул., 50Б	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_22_m_3963462851?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIj ORmJ4SjRkWTRWQWZjd3hqIjt9E0Bab1cAAAA A">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_22_m_3963462851?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIj ORmJ4SjRkWTRWQWZjd3hqIjt9E0Bab1cAAAA A</a>
7	19,00	1 369 000,00	72 052,63	Калининградская обл., Калининград, ул. Подполковника Иванников а	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_19_m_2107279433?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_19_m_2107279433?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJP SGpmVnBtMIQyVzNSb2JZIjt9A72hDlcAAAA</a>
8	25,00	1 249 000,00	49 960,00	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 6	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJn c2tZMVgzUzBVcE1oejFkIjt91_X9nlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyoIJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOjIjSb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJn c2tZMVgzUzBVcE1oejFkIjt91_X9nlcAAAA</a>

9	28,00	1 500 000,00	53 571,43	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUbUVNOUNjRmdPVkxOeUZhIjt95dmh8IcAAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUbUVNOUNjRmdPVkxOeUZhIjt95dmh8IcAAAAA</a>
10	26,00	1 400 000,00	53 846,15	Калининградская обл., Калининград, ул. Ломоносова, 20	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnc2tZMVgzUzBVcE1oejFkIjt91_X9nlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnc2tZMVgzUzBVcE1oejFkIjt91_X9nlcAAAA</a>
11	25,00	499 999,00	19 999,96	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 53	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25_m_7850791563?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlU2FTZkxabExtUUM1ejhEjIj97czxFFcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_25_m_7850791563?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlU2FTZkxabExtUUM1ejhEjIj97czxFFcAAAA</a>

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи объектов производственно-складского назначения в г. Калининград составляет от 20 000,00 до 77 273,00 руб./кв.м..

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

Обоснование набора ценообразующих факторов должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости.

На основании проведенного анализа рынка Объектов, аналогичных оцениваемому, можно выделить следующие элементы сравнения для оцениваемого Объекта оценки:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Этажное расположение.
8. Состояние отделки.
9. Физическое состояние объекта
10. Общая площадь.

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

Наименование объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Эконом. активность	Вид сделки	Способ совершения сделки	Функц. назначение	Географ. границы рынка
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 14.9 кв.м., этаж: Цокольный этаж №1, кадастровый номер 39:15:121562:11, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX	Рынок встроенных объектов	Активный рынок недвижимости	Рынок купли-продажи	Вторичный рынок недвижимости	Производственно-складская недвижимость	г. Калининград

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта недвижимости было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи объектов производственно-складского назначения в г. Калининград составляет от 20 000,00 до 77 273,00 руб./кв.м.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки**

### **9.1 Последовательность определения стоимости Объекта оценки**

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

### **9.2. Описание применения подходов к оценке**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Обоснование (отказ) применения подходов к оценке**

#### **Затратный подход**

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

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

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

*В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а также в связи с тем, что в результате анализа рынка установлены объекты аналогичные объекту оценки (сопоставимых по основным техническим характеристикам), которые продаются на открытом рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса.*

#### **Сравнительный подход.**

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

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

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

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

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

**Сравнительный подход** реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

#### **Метод сопоставления с аналогичным новым изделием**

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ.

#### **Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке**

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

#### **Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям**

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

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

#### **Доходный подход**

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

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

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

***В рамках настоящей оценки применение доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки не представляется возможным, поскольку слишком велика неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.***

***Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной оценки применяется метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.***

## **10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

### **Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода**

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке.

**Последовательность определения стоимости нежилого помещения:**

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

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

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

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

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

$n$  – число объектов-аналогов.

**1. Выбор и установление цены аналогов.**

**Объект аналог** – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

**Правила отбора доступного объема рыночных данных**

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

**Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных**

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице:

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Налог	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, Калязинская ул., 2А	Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 105А
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местонахождение внутри города	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	Надземный	Надземный	Надземный
Физическое состояние	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Состояние отделки	Простая	Простая	Простая
Площадь, кв. м	21,00	19,00	27,00
Цена предложения, руб.	1 300 000,00	1 100 000,00	1 400 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	61 904,76	57 894,74	51 851,85
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_2056896414?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_2056896414?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_7541916206?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_7541916206?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_7423073854?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_7423073854?context=H4sIAAAAAAAAA_wF XAKj_YTozOntzOjEyOiJoY XNHZW9GaWx0ZXIiO2I6 MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPSGpmVnBtMIQyVzNSb2ZlJjt9A72hDlcAAAA</a>

\*данные объявлений уточнены в ходе телефонных переговоров

## 2. Выбор элементов и единиц сравнения.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. помещения.**

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Статус населенного пункта.
6. Этажное расположение
7. Тип объекта
8. Физическое состояние объекта.
9. Состояние отделки.

## 10. Общая площадь.

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

### Обоснование размера корректировок

#### Состав прав на недвижимость

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

#### Корректировка на условия финансирования сделки

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

#### Дата оценки/продажи

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

#### Условия рынка

Величина скидки на торг объектов определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85	0,87	0,86	0,79

#### Статус населенного пункта

Введение корректировки не требуется. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

#### Физическое состояние объекта.

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	0,47

### Местонахождение в пределах города

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.)

Удельная цена								
Центр города		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Центры деловой активности		0,88	0,87	0,89	0,88	0,87	0,89	
Индивидуальные жилые дома		0,80	0,78	0,82	0,80	0,78	0,82	
Высотная (многоквартирная) жилая застройка		0,80	0,79	0,82	0,80	0,79	0,82	
Окраины города		0,74	0,72	0,76	0,74	0,72	0,76	
Промзоны		0,77	0,75	0,78	0,77	0,75	0,78	
Зоны автомагистралей		0,82	0,80	0,83	0,82	0,80	0,83	
цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	1,00	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	1,00	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	1,00	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	1,00

### Состояние отделки

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,15	1,11

### Тип объекта

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91

### Этажное расположение

Корректировка на этажное расположение определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

3.	Складские и производственные помещения			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,93	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87

### Общая площадь

В качестве объектов-аналогов используются помещения разной площади. Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,605

**Введение прочих корректировок не требуется.**

**Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).**

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где:  $k$  - весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где:  $p_1^n$  – стоимость аналога после корректировок;

$p_0^n$  – исходная стоимость аналога.

### Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

**Данная информация является достаточной и достоверной. Введение прочих корректировок не требуется.**

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

*Расчет произведен с помощью Microsoft Excel*

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 кв. м, руб.		61 904,76	57 894,74	51 851,85
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на передаваемые права</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		61 904,76	57 894,74	51 851,85
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Корректировка на условия финансирования, условия рынка</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		61 904,76	57 894,74	51 851,85
Налог	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Корректировка на наличие НДС (20%)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		61 904,76	57 894,74	51 851,85
Дата оценки/продажи	22.01.2026 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
<b>Корректировка на дату продажи</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		61 904,76	57 894,74	51 851,85
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<b>Корректировка на условия продажи (скидка на торг)</b>		<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	<b>0,98</b>
Цена после корректировки, руб./кв. м.		60 666,66	56 736,85	50 814,81
Характеристики местоположения	Калининградская область, г Калининград, ул Грекова д 3-5, пер Театральный д 3, пом IX	Калининградская обл., Калининград, Калязинская ул., 2А	Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 105А
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		60 666,66	56 736,85	50 814,81
Местонахождение внутри города	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
<b>Корректировка на местонахождение внутри города</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		60 666,66	56 736,85	50 814,81
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<b>Корректировка на тип объекта</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		60 666,66	56 736,85	50 814,81
Этаж	Цокольный этаж №1	Надземный	Надземный	Надземный
<b>Корректировка на расположение встроенного помещения (этаж)</b>		<b>0,88</b>	<b>0,88</b>	<b>0,88</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		53 386,66	49 928,43	44 717,03
Физическое состояние	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
<b>Корректировка на физическое состояние</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		53 386,66	49 928,43	44 717,03
Состояние отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
<b>Корректировка на состояние отделки</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		53 386,66	49 928,43	44 717,03
Площадь, кв. м	14,9	21,00	19,00	27,00
<b>Корректировка на площадь</b>		<b>1,09</b>	<b>1,06</b>	<b>1,16</b>
Цена после корректировки, руб./кв. м.		58 191,46	52 924,14	51 871,75
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб.	54 329,12			
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
<b>ап</b>		0,9400	0,9141	0,9996
<b>А</b>	2,8537			
Весовые коэффициенты		0,3294	0,3203	0,3503
Промежуточный результат		19 168,27	16 951,60	18 170,67
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений без учета НДС, руб.	<b>54 000,00</b>			
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений с учетом НДС, руб.	65 880,00			

Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.	<b>804 600,00</b>			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	981 612,00			
Среднее значение по выборке	54 329,12			
Дисперсия	11 465 153,20			
Среднее квадратическое отклонение по выборке	3 386,02			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	6%			

### Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

**804 600,00**

**Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек**

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

**981 612,00**

**Девятьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот двенадцать рублей 00 копеек**

### 11. Согласование результатов оценки объекта оценки

*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. (п. 3 ФСО V).*

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учёта НДС (22%), руб.	Не применялся	804 600,00	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб.	Не применялся	981 612,00	Не применялся

### **Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки**

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

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

**804 600,00**

**Восемьсот четыре тысячи шестьсот рублей 00 копеек**

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

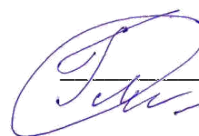
**981 612,00**

**Девятьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот двенадцать рублей 00 копеек**

*Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".*

*В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.*

**Отчет составил  
Оценщик:**



**Глазунова Е.Г.**

## 12. Приложения

### Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

#### Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика



свободный оценочный департамент  
 Ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков  
 «Свободный Оценочный Департамент»  
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)  
 ИНН 6685993767 КПП 66859/001  
 ОГРН 112660000429  
 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
 БЦ «Сити Парк», офис 13  
 тел. факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
 www.svod.ru e-mail: info@svod.ru

13.03.2024 г. № 195-В/2024  
 На №121-3/2024 от 13.03.2024

Глазуновой Екатерине Геннадьевне

**ВЫПИСКА**  
 из реестра членов  
 Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
 «Свободный Оценочный Департамент»  
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Глазуновой Екатерины Геннадьевны о том, что Глазунова Екатерина Геннадьевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включена) и реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «09» июня 2023 года № регистрационным номером 1156.

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

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034874-1	17.03.2023	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по управленческим кадровым	17.03.2026	
033770-2	09.02.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по управленческим кадровым	09.02.2027	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.03.2024 г.  
 Дата составления выписки 13.03.2024 г.

Специалист  
 Отдела по контролю  
 за оценочной деятельностью членом и  
 членом реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлова



свободный оценочный департамент

**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «Ф» от 20.05.2013 г. № 0014

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Дата выдачи в реестр «09» июня 2023 г.

Регистрационный номер 1156

**Настоящим подтверждается, что**

**ГЛАЗУНОВА**  
**ЕКАТЕРИНА ГЕННАДЬЕВНА**  
 ИНН 890202718957

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 26.07.1998 г.

Президент  
 Ассоциации СРОО «СВОД»  
  
 А.В. Лебедева

Дата выдачи свидетельства «15» марта 2024 г.



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







## Копии источников информации

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_21\_m\_2056896414?context=H4slAAAAAAAA\_wFXA

### Гараж, 21 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

1 300 000 Р



8 936 568-01-67

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Документы проверены

Подписаться на продавца

#### О гараже

Площадь: 21 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

#### Расположение

Калининградская обл., Калининград, Калязинская ул., 2А  
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_21\_m\_2056896414?context=H4slAAAAAAAA\_wFXAKj\_Y

Калининградская обл., Калининград, Калязинская ул., 2А  
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

8 936 568-01-67

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

#### Описание

По цене парковочного места (две полоски на бетонном полу) продается индивидуальный гараж в самом центре города (это именно индивидуальный гараж, а не гараж в гаражном обществе). Описание:

- гараж ПОЛНОСТЬЮ ОФОРМЛЕН (строение в собственности и земля в собственности)
- кирпичный
- ворота 2,8\*2,2 утепленные
- крыша новая (металлочерепица) наполовину утеплена
- яма в рост длина 3 м
- полы товарный бетон

В 2016 году Мэрия проводила межевание всего квартала и весь земельный участок имеет разрешенное использование "под индивидуальные гаражи".

№ 2056896414 · 12 января в 19:55 · 5787 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Пользователь  
Агентство

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_19\_m\_7541916206?context=H4slAAAAAAAA\_wFXAKj\_YTozC

## Гараж, 19 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



### О гараже

Площадь: 19 м<sup>2</sup>  
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69

1 100 000 ₽

8 984 236-36-40

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены Экоклад: -54 кг CO<sub>2</sub>

яПомогаю

Подписаться на продавца

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_19\_m\_7541916206?context=H4slAAAAAAAA\_wFXAKj\_YTozOntzOjEyOjlc

### О гараже

Площадь: 19 м<sup>2</sup>  
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69  
р-н Ленинградский

[Показать карту](#) ▼

### Описание

Продам гараж в ООА ВГ «Мечта» 1990 года постройки, кирпичный. КАД. Номер 39-15-131923-2784

№ 7541916206 · сегодня в 23:23 · 511 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

8 984 236-36-40

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены Экоклад: -54 кг CO<sub>2</sub>

яПомогаю

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_27\_m\_7423073854?context=H4slAAAAAAAA\_wFXAKj\_Y

## Гараж, 27 м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



1 400 000 Р

8 966 267-92-85

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

### О гараже

Площадь: 27 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 105А  
 р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

avito.ru/kaliningrad/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_27\_m\_7423073854?context=H4slAAAAAAAA\_wFXAKj\_Y

### О гараже

Площадь: 27 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

8 966 267-92-85

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает около часа

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 105А  
 р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

### Описание

Продам капитальный гараж на собственной земле с железобетонным перекрытием в центре (ГК "ГО Полёт"), электричество, смотровая яма имеются. Прямая продажа от собственника

№ 7423073854 - 20 января в 11:16 - 1424 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Пользователь  
 Частное лицо



