



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АиС Оценка» 344038, Ростовская область,
г. Ростов – на - Дону, пр. М. Нагибина 14А, оф 47,
тел./факс. (8632)01-38-69, + 7 903 438 09 20
ИНН 6161098414; ОГРН 1236100005041
[e-mail: oooaisocenka@gmail.com](mailto:oooaisocenka@gmail.com)
aisocenka@yandex.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

И. о. директора ООО «АиС Оценка»



Письмак А.А.

ОТЧЕТ № 226/25-9

ОБ ОЦЕНКЕ:

Нежилого помещения, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14.

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 09 ИЮНЯ 2025 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09 ИЮНЯ 2025 ГОДА

ОТЧЕТ ПОДГОТОВЛЕН: ООО «АИС ОЦЕНКА»

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000225000235 на оказание услуг по оценке недвижимого имущества, оценщиком ООО «АиС Оценка» проведена оценка и подготовлен Отчет № 226/25-9 от 09 июня 2025 года, об оценке:

Нежилого помещения, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14.

Цели оценки – определение рыночной стоимости муниципального имущества.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, сведения о заказчике оценки и об оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки перед оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за полное описание правового состояния имущества и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности объекта оценки.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость нежилого помещения, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14, на 09.06.2025г. составляет:

677 785,00 (Шестьсот семьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят пять) руб.

Содержащиеся в Отчете об оценке выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

С уважением, И. о. директора



Письмак А.А.

Содержание

1.	Задание на оценку	4
2.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках	5
2.1.	Сведения о Заказчике оценки	5
2.2.	Сведения об Оценщике.....	5
2.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	5
3.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	6
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
5.	Точное описание объекта оценки.	7
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки....	10
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	10
6.2.	Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).	12
6.3.	Ограничения оценки	12
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	12
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Калининград, на рынок оцениваемого объекта.....	12
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	18
7.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки	20
7.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	23
7.5.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	26
7.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	27
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	28
8.1.	Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	28
8.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	28
8.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.	29
8.4.	Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	31
9.	Определение рыночной стоимости объекта оценки, сравнительным подходом.....	33
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	41
11.	Перечень использованных источников и литературы.....	42
11.1.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.	42
11.2.	Литература	42
12.	Приложения	43
12.1.	Объекты аналоги.	43
12.2.	Документы оценщика	46
12.3.	Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	54

1. Задание на оценку

Задание на оценку является приложением к муниципальному контракту № 0335300000225000235 на оценочные работы между Заказчиком и Оценщиком и содержит следующую информацию.

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	<i>Нежилое помещение, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14</i>
Кадастровый номер, площадь, состав объекта оценки	<i>- Нежилое помещение, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м.</i>
Правообладатель	<i>Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"</i>
Права и ограничения, учитываемые при оценке	<i>Право собственности</i>
Цель оценки	<i>Для принятия управленческих решений</i>
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	<i>Предпосылки стоимости включают следующее: 1. предполагается сделка с объектом; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; 4. характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.</i>
Форма предоставления итоговой стоимости	<i>В виде единого значения без указания интервалов стоимости</i>
Вид определяемой стоимости	<i>Рыночная стоимость</i>
Дата определения стоимости (дата оценки)	<i>09.06.2025 г.</i>
Специальные допущения	<i>Отсутствуют</i>
Ограничения оценки	<i>Отсутствуют</i>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<i>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</i>
Форма составления отчета об оценке	<i>Отчет составлен на бумажном носителе (2 экз.) и в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</i>
Иная информация предусмотренная ФСО	<i>Отсутствует</i>
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком	<i>1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение, площадью 17,5 кв. м. от 21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109639200;</i>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	<i>Иные специалисты не привлекались</i>
Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо заказчика)	<i>Отсутствуют</i>
Специальные требования к отчету об оценке	<i>Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Приказом Минэкономразвития России от</i>

	14.04.2022 № 200, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Дополнительные исследования и определение расчетных величин	Не требуется
Валюта, в которой представлена стоимость	Российский рубль

2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

2.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Данные о Заказчике оценки	
Наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Свидетельство	ИНН 3903010414 КПП 390601001
Адрес регистрации	г. Калининград, пл. Победы, 1

2.2. Сведения об Оценщике

Таблица 3. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Письмак Антон Александрович
Контакты	Тел. +7 (903) 438-09-20, E-mail: anton.pismak85@gmail.com
Местонахождение Оценщика	г. Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина 14а, оф 47
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 037819-1 от 03.06.2024 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Свидетельство № 1262 от 02 июня 2015г. О членстве в Саморегулируемой организации АССОЦИАЦИЯ «Межрегиональный союз оценщиков». Протокол НС №13 от 28.05.2015.
Адрес СРО	Г. Ростов-на-Дону, 344022, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке выданный Письмак Антону Александровичу в ФГБУ Ростовский Государственный Экономический Университет (РИНХ), на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 612400849770, регистрационный номер ПК/028 от 25.01.2014г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик 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.

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

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование и сведения об юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АиС Оценка» ИНН 6161098414 КПП 616101001 ОГРН 1236100005041 дата присвоения ОГРН 01 марта 2023 года
Сокращенное наименование	ООО «АиС Оценка»
Место нахождения	344038. г. Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 14а оф. 47
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-589-069262/25, выдан СПАО «Ингосстрах», период страхования действителен с 26.04.2025 г. по 25.04.2026 г., лимит ответственности 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек)

Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «АиС Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АиС Оценка» 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.
---	---

3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для выполнения работ по оценке объекта оценки не привлекались сторонние организации и специалисты.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО I);

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО II);

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО III);

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО IV);

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО V);

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО VI);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение № 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО-№ 7);

- изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение № 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);

- Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».

Методические материалы, используемые при составлении Отчета об оценке:

- Нормативно-правовые акты;

- Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

- Материалы по применению новых ФСО.

Источник информации: <https://srosovet.ru/Metod/fso22/>

5. Точное описание объекта оценки.

5.1.Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение, площадью 17,5 кв. м. от 21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109639200.

5.2.Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

Таблица 5. Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Наименование данных	Содержание данных	Источник информации
Наименование и место нахождения объекта оценки	Нежилое помещение, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14	Выписка из ЕГРН
Данные о правах на объект оценки		
Наименование имущественного права, объем прав	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Ограничения прав	Не зарегистрировано	
Данные о правообладателе		
Полное (сокращенное) наименование	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"	Выписка из ЕГРН

Таблица 6. Сведения о характеристиках объекта оценки.

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер помещения	39:15:110831:488	Выписка из ЕГРН
Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства		
Наименование	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН и визуальный осмотр
Этажность	Подвал 1	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14	
Назначение объекта оценки (здание)	Нежилое	
Кадастровая стоимость	614469.45 руб.	
Внутренняя отделка		
Стены	Бетон	
Потолок	Без отделки	
Оконные проемы	-	
Дверные проемы	Деревянные	
Полы	Бетон	
Текущее использование	Не используется	
Площадь объекта оценки	17,5 кв. м.	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства	-	
Описание состояния объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое, встроенное помещение, расположенное в подвале здания. По внутренней отделке, все помещения без отделки. По своему назначению, все помещения относятся, к помещениям свободного назначения, производственно-складского функционала	

Таблица 7. Сведения о местоположении объекта оценки.

Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Участок расположен в развитой части города	Анализ местоположения и визуальный осмотр
- границы земельного участка	Граничит с землями для ИЖС	
- обеспеченность инженерными коммуникациями	Все необходимые в здании	
- обеспеченность подъездными путями	Подъездные пути, к объекту оценки, среднего качества, а именно по асфальтированной дороге	
- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	Объекты коммерческого и жилого назначения	
Сегмент рынка объекта оценки	Рынок нежилых помещений	

Фото объекта оценки

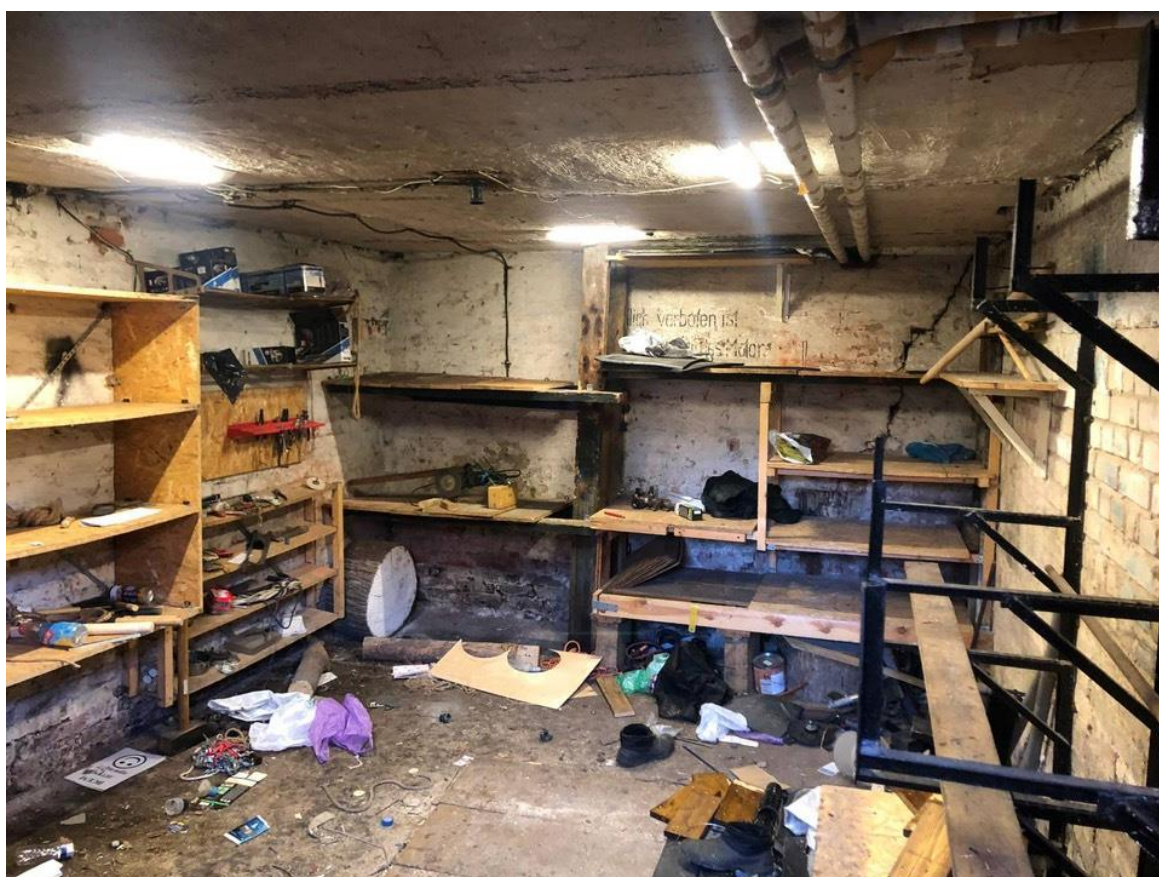
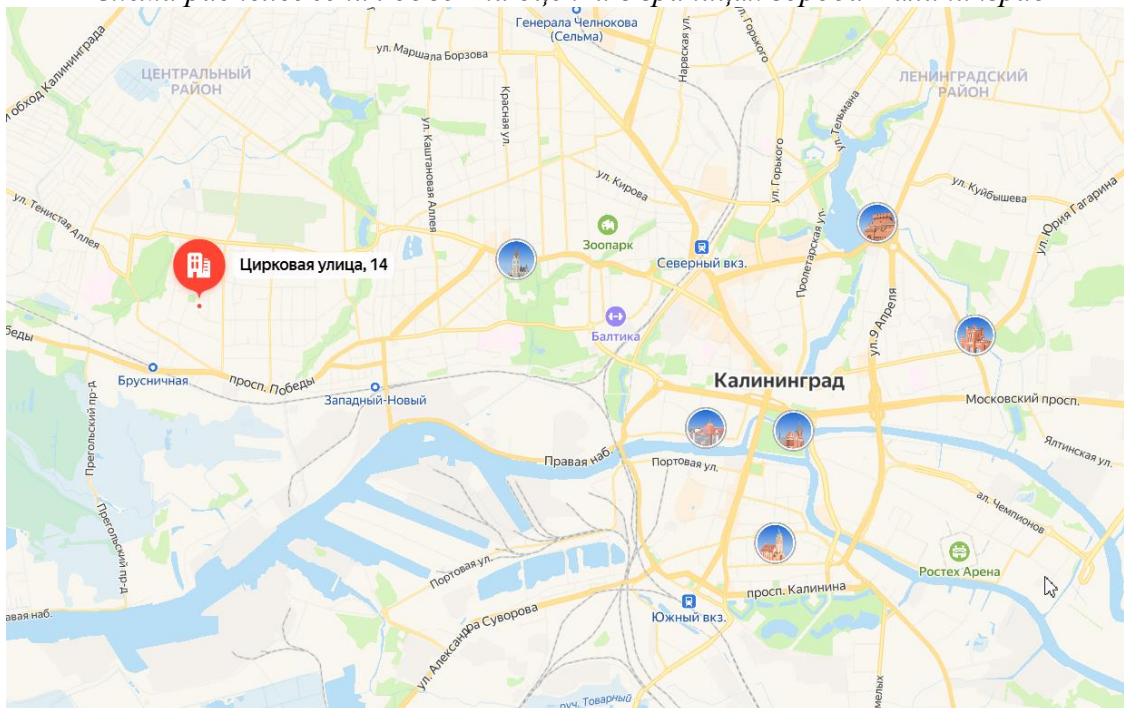


Схема расположения объекта оценки в границах города Калининград



6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

1. Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщика, а также полученной в результате исследования рынка и Объектов оценки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик исходил из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.
2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика.
3. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
6. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Задании на оценку.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объектов оценки. От оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектами оценки.
11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объектов оценки.
12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика ООО «АиС Оценка» относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.
14. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объектов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объекты оценки будут отчуждены на открытом рынке по этой цене.
15. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объектов оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета, или любой его части третьими лицами.
16. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
18. Техническая экспертиза состояния объектов оценки Оценщиком не проводилась. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.
19. Исходные характеристики объектов приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра, консультаций со специалистами и опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов (под аналогичными подразумевается объекты сопоставимые по функциональному назначению).
20. Полная юридическая экспертиза чистоты прав на Объекты оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

21. Обмеры оцениваемого Объекта не проводились. Значения площадей зданий, входящих в состав Объекта оценки, определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
22. Заказчик гарантирует, что информация по Объекту оценки соответствует действительности.
23. Определение рыночной стоимости Объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений (ограничений) прав на Объекты оценки правами со стороны 3-х лиц (договорами залога, ипотеки, аренды и др.).
24. От Оценщика не требуется после процедуры согласования результатов, полученных различными подходами, приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться полученная рыночная стоимость.
25. Прочие допущения и ограничения, на которых основывается оценка, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в Отчете.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющихся у оценщика информации (специальные допущения).

1. В условиях нынешней экономической ситуации в стране и в мире, значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости (арендной платы) объектов оценки.

В связи с этим:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние нынешней экономической ситуации в стране и в мире, на ценообразование рынка объекта оценки;
- после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

6.3. Ограничения оценки

Отсутствуют.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для определения стоимости недвижимости необходимо исследовать рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Калининград, на рынок оцениваемого объекта.

За период 9 месяцев 2024 года на экономике городского округа «Город Калининград» продолжала сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление. Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за 9 месяцев 2024 года по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 105,2% (в целом по Калининградской области – 112,2%).



В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2023 года объем производства (в действующих ценах) составил 108,6% (по Калининградской области – 104,2%). В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с уровнем соответствующего периода 2023 года (в действующих ценах) составил 112,8% (в целом по Калининградской области – 113,9%).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что основные отрасли экономики городского округа «Город Калининград» восстанавливаются темпами, практически соответствующими темпам восстановительного роста экономики Калининградской области в целом. Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 104,1%, в том числе: по обрабатывающим производствам – 102,1%; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 112,9%; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 118,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 105,6%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 114,3 %. Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 100,2%. 3 Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 106,2%, в том числе: на продовольственные товары – 104,3%; на непродовольственные товары – 104,2%; на услуги – 113,5%.



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города за 9 месяцев 2024 года по сравнению со среднемесячным уровнем 2023 года увеличилась на 11,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен за январь-сентябрь 2024 года, составила 105% к уровню 2023 года.

Результаты деятельности базовых отраслей экономики

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 третьего квартала 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 сентябре текущего года объемов отгрузки товаров обрабатывающих производств на 18,7% г/г, по итогам 9 месяцев 2024 года обрабатывающая промышленность приросла на 5,2% (отгружено товаров на сумму 79 222 964 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 9 месяцев 2024 года отгружено продукции на сумму 19 460 506 тыс. рублей в действующих ценах (109,6 % к уровню соответствующего периода 2023 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за 9 месяцев 2024 года объем производства составил 2 433 081 тыс. рублей (112,8% к уровню 2023 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 9 месяцев 2024 года составил 23 308 191,00 тыс. рублей. Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда за истекший период 2024 года больше, чем за соответствующий период 2023 года, на 91,2% (в действующих ценах). При этом доля г. Калининграда по объёму выполненных работ и услуг в строительстве области за 9 месяцев 2024 года возросла до 71,5% (с 47,6% по итогам 2023 года).

В то же время за 9 месяцев 2024 года в г. Калининграде введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью лишь 291,1 тыс. кв. метров, что на 13,7% ниже уровня соответствующего периода 2023 года. При этом доля Калининграда на рынке жилищного строительства также снизилась с 38,3% за 9 месяцев 2023 года до 34,8% от общего объёма жилья, построенного в регионе.

Указанные данные свидетельствуют о переносе строительными организациями центра приложения усилий с жилищного строительства, после истечения действия широкой программы льготной ипотеки, на выполнение работ на крупных объектах, строящихся, в том числе, для федеральных и региональных государственных нужд (таких, как строительство интеллектуального пространства будущего «Кампус Кантиана» ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени И. Канта», строительство 2-ой и 3-ей очереди Главного корпуса музея Мирового океана, строительство Кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны с реконструкцией Северного и Южного обходов Калининграда).

За 9 месяцев 2024 года индивидуальными застройщиками (населением) построены жилые дома общей площадью 73,9 тыс. кв. м, что на 8,8% ниже уровня соответствующего периода 2023 года, что является следствием общего подорожания строительных материалов и подрядных услуг. Демография Рождаемость за 9 месяцев 2024 года в городе Калининграде снизилась по отношению к уровню соответствующего периода 2023 года на 0,1% – родился 2 871 человек (2 874 человека

за 9 месяцев 2023 года). При этом число умерших (4 657 человек за 9 месяцев 2024 года) на 8,5% превышает число умерших за 9 месяцев 2023 года (4 291 человек) и больше, чем в 1,5 раза – число родившихся в 2024 году.

В итоге указанных процессов расчетная численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.10.2024 года составила 488 5673 человек



Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: основную часть миграционного прироста населения (67,1%) составила внутрироссийская миграция. В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками СНГ (наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном). При этом миграционный приток населения из стран дальнего зарубежья снизился до 11,6% общего миграционного прироста (основной приток населения из стран дальнего зарубежья дали Германия и Латвия).

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. Период с начала 2024 года в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся снижением уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось в 1,6 раза с 1085 до 658 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (610 человек или 92,7%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (542 человека или 88,9% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (68 человек или 11,1%) 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) - 48 чел. или 7,3%.

Уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы в 282,3 тыс. человек. С начала 2024 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 4487 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроено 1810 человек. Уровень трудоустройства составил 40,3% от обратившихся граждан (за 9 месяцев 2023 года, соответственно – 7900 чел.; трудоустроено 3737 чел., уровень трудоустройства - 47,3%)



По гендерному составу среди безработных преобладают женщины – 477 человек (72,5%). По возрастному составу – граждане предпенсионного возраста (18,2% безработных) и молодежь 16-29 лет (10,8 % безработных). При этом 62,3% безработных имеют высшее профессиональное образование, в профессионально квалификационном составе безработных преобладают специалисты и служащие (66,0%). Вместе с тем с начала 2024 года количество заявленных вакансий уменьшилось на 4,3% – с 7 862 до 7 527 единицы (в том числе по рабочим профессиям – 4 757 единиц, или 63,2% общего числа заявленных вакансий). Видовой состав заявленных работодателями вакансий: оптовая и розничная торговля – 17,2%, обрабатывающие производства – 9,4%, транспортировка и хранение – 8,1%, здравоохранение и предоставление социальных услуг – 7,7%, образования (6,2%), деятельности гостиниц и предприятий общественного питания (2,9%) и другие.

Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда на текущую дату составил 0,3. На 01.10.2024 года в городе Калининграде зарегистрированы 5 организаций города, в которых в октябре - декабре 2024 года предстоит высвобождение 116 работников (на аналогичную дату 2023 года, соответственно 5 организаций, 72 чел.). В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить порядка 72 чел. (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 62,1% сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, получение услуг по организации собственного дела с последующей samozанятостью.

На 01.10.2024 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 4 организации города направили информацию о введении режимов неполной занятости для 107 работников (режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя – 2 человека, временная приостановка работы – 52 человека, отпуск без сохранения заработной платы – 53 человека). На аналогичную дату 2023 года информация о введении режимов неполной занятости для 253 работников поступила от 5 организаций города. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за 9 месяцев 2024 года сотрудникам организаций городского округа «Город Калининград», не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 75 602,9 рубля на одного работника, и на 11,5 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2023 года (67 801,2 рубля). В то же время рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за 9 месяцев 2024 года составила лишь 105,0 % к среднегодовому уровню 2023 года.



Инфляция в сентябре 2024 года возросла до 6,24% после 5,68% в августе текущего года (по отношению к декабрю 2023 года). Основные причины ускорения инфляции в регионе – рост издержек производителей и поставщиков, ослабление рубля и сохранение высокого спроса на услуги общественного питания. Темп прироста цен в регионе сложился выше, чем по Северо-Западному федеральному округу (5,28%) и по Российской Федерации в целом (5,78%). Прирост цен на продовольственные товары в сентябре увеличился и составил 4,32% после 3,46% в августе. На динамике цен на продовольственные товары отражается действие разнонаправленных факторов – ускорение роста цен на одни продукты было компенсировано его замедлением на другие. Так, в сентябре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года среди продовольственных товаров более всего подорожали морковь – на 28,7%, картофель – на 28,7%, масло сливочное - на 25,3%. Повышение цен отмечалось также на лимоны – на 24,3% и крупу манную – на 21,5%.

Ослабление рубля привело к увеличению стоимости ввозимых из-за рубежа товаров. Кроме того, возросли издержки торговых сетей на содержание помещений, оплату труда работников, а также логистику. И как следствие, подорожали смартфоны, увеличился годовой прирост цен на парфюмерно-косметические товары. В сентябре цены в сфере услуг росли быстрее, чем в иных сферах – прирост составил 13,52% по отношению к декабрю 2023 года. В основном это связано с ростом стоимости жилищно-коммунальных, а также гостиничных услуг. В июле 2024 года были повышены тарифы на коммунальные услуги. Годом ранее индексация не проводилась, поскольку была перенесена на декабрь 2022 года. В результате в годовом выражении рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги ускорился. Еще одной причиной увеличения годового прироста цен на услуги ЖКХ стало повышение с 1 июля этого года взносов на капитальный ремонт. В предыдущий раз такое повышение проводилось в 2020 году. Турпоток в Калининград по итогам летнего сезона превысил прошлогодний уровень и остается на стабильно высоком уровне. Это привело к повышенному спросу на услуги гостиниц и иных мест проживания (которые подорожали на 46,5%) и санаторно-оздоровительные услуги (+68,1% к декабрю 2023 года).

Инвестиции в основной капитал

За 9 месяцев 2024 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 72,8 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области. Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 9 месяцев 2024 года составил 66 394,7 млн. рублей, что на 6,9% ниже, чем за аналогичный период 2023 года (71 286,6 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).



В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам 9 месяцев 2024 года собственные средства занимают 52,3%, привлеченные средства – 47,7% общего объема инвестиций в основной капитал (в том числе 21,9% – средства бюджетов всех уровней). https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_9_mes_2024.pdf

7.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено ООО «АиС Оценка»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений. Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универсамах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению. Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований. Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда. Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-

складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды. Источник информации: <http://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

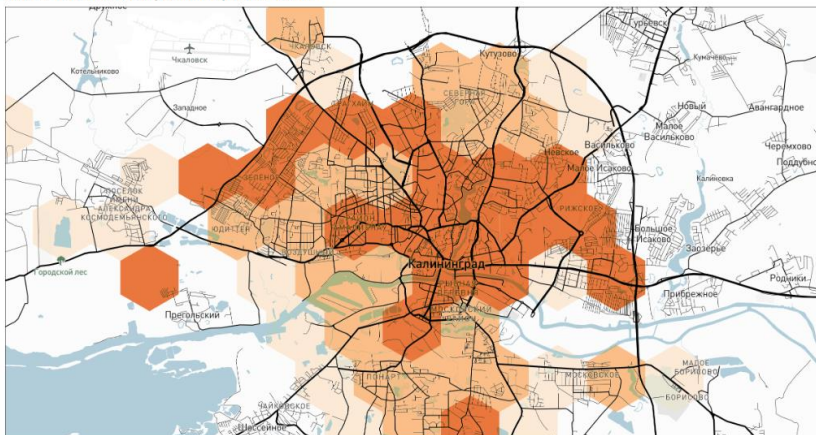
Таким образом, объект оценки, относится к встроенным нежилым помещениям свободного назначения, схожего с производственно-складским функционалом.

Объекты свободного назначения – это помещения/здания, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же встроенные помещения), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости является максимальной при использовании в качестве свободного назначения.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 73 500 руб. за 1 кв. м, от 73 500 до 97 200 руб. за 1 кв. м и свыше 97 200 руб. за 1 кв. м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилкой недвижимости Калининграда в период май 2024 - июнь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 36 700 до 288 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 120 000 руб., а среднее 130 400 руб. за 1 кв. м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 45 500 руб. до 235 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 98 300 руб., среднее значение предложений 103 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Калининграда составил от 25 400 руб. до 254 800 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 98 500 руб., а среднее значение находится на уровне 107 800 руб. за 1 кв. м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 9 500 руб., максимальной 94 600 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 34 300 руб., а средняя цена предложения 38 600 руб. за 1 кв. м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	36 700	85 100	120 000	130 400	166 400	288 600
Офисные	45 500	73 200	98 300	103 500	133 300	235 000
ПСН	25 400	64 900	98 500	107 800	140 000	254 800
Пром/склад	9 500	21 900	34 300	38 600	46 200	94 600

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Калининграда зафиксирован в Центральном районе, медиана составила 146 600 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 97 500 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Калининграда лидирует Ленинградский район, медиана цены предложения в период май 2024 - июнь 2024 составила 112 500 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Московском районе города, медианное значение цены там составляет 77 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинградском районе с медианной ценой предложения 116 700 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Московском районе, медиана находится на уровне 84 800 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Ленинградском районе, медиана цены предложения на уровне 41 400 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 31 900 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Центральном районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Ленинградский	128 500	112 500	116 700	41 400
Московский	97 500	77 800	84 800	34 400
Центральный	146 600	95 800	91 000	31 900

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 120 000 до 125 600 руб./кв.м, с усредненным значением 122 971 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 88 700 до 101 200 руб./кв.м, со средним уровнем 94 857 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 88 000 до 98 800 руб./кв.м, усредненное значение составило 95 285 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 26 700 до 34 300 руб./кв.м, со средней величиной 30 257 руб./кв.м.

<https://macro-scope.ru/city/kaliningrad/commercial/2024.06/>

Для выявления среднего значения, а также интервала цен, на нежилые помещения, были проанализированы все имеющиеся, в общем доступе, объявления по продаже подобных объектов, в г. Калининград. Для анализа использовались все доступные в общем доступе ресурсы: realty.ru, www.avito.ru, <https://cian.ru/map/>, <http://barahla.net>, <https://100realt.ru/>, <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru>.

Исходя из этого были обнаружены следующие нежилые помещения, с соответствующими характеристиками:

- дата предложения объектов в апреле-июне 2025 года
- площадь помещения от 14,9 кв. м. до 326 кв. м.
- тип – встроенное помещение.
- состояние строения – удовлетворительное.

В результате анализа рынка предложений к продаже нежилых помещений, в г. Калининград, были обнаружены следующие объекты.

Таблица 9. Объекты – аналоги.

Местоположение	Площадь участка, кв. м.	Цена объекта, руб.	Цена за 1 кв. м., руб.	Дата публикации	Источник информации
Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 59 р-н Центральный	14,9	880 000	59 060	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4391395543?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, ул. Белинского, 61А р-н Центральный	180	3 990 000	22 167	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_7264816299?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, Ростовская ул., 15 р-н Центральный	109	2 100 000	19 266	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_109_m_3633236659?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDnFB1akk5ZGg1Q1IzeHpZlJt9re7-0j8AAAA
Калининградская обл., Калининград, Воздушный пер., 7	77	6 500 000	84 416	июн.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_biznesa_77_kv_m_4608861762?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Бассейная ул., 55	136	5 400 000	39 706	апр.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_1401373319?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Калужская ул., 29	86	2 700 000	31 395	май.25	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/304365358/
Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Карла Маркса, 11	128,8	3 300 000	25 621	май.25	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/264399648/
Калининградская обл., Калининград, Воздушная ул., 66А	326	17 500 000	53 681	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_326_m_1898594772?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, ул. 9 Апреля, 5	90	6 300 000	70 000	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_7384508989?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqMzhSSGdUT0syR0NJemNlJt9i_1mAD8AAAA
Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 6	63,4	3 300 000	52 050	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63.4_m_4671818918?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, ул. Космонавта Леонова, 8	73,4	11 500 000	156 676	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.4_m_3920923675?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 21А	65,1	10 800 000	165 899	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65.1_m_7262401037?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Калининградская обл., Калининград, Свободная ул., 20	60	9 850 000	164 167	май.25	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_3866564080?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:

- средняя цена предложений за 1 кв. м. нежилых помещений, в г. Калининград, составляет – 72 623 руб./кв. м. (до внесения корректировок);
- интервал значений цен предложений за 1 кв. м. нежилых помещений, в г. Калининград, составляет от 19 266 руб./кв. м. до 165 899 руб./кв. м.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость офисно-торговых и объектов свободного назначения.

Местоположение

- престижность района расположения объекта;
- расположение выхода на красную линию.

Таблица 10. Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города"

Функциональные зоны в пределах города			
Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,85	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2023.

Расположение относительно «красной линии».

Таблица 11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии».

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Источник информации: Аналитика сайта Стат Риелт.

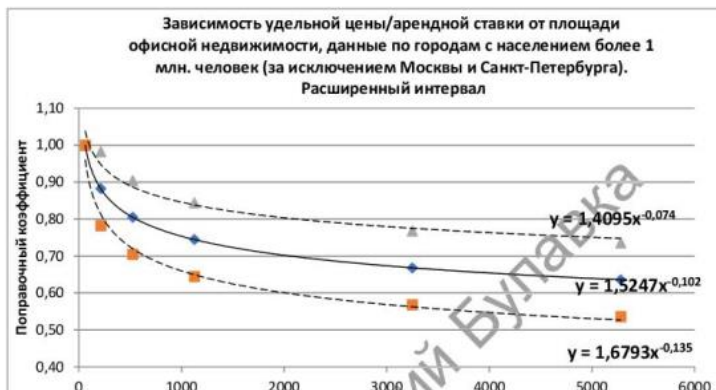
Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная арендная ставка 1 кв. м общей площади.

Таблица 12. Зависимость удельной цены от площади офисно-торговых и сходных типов объектов

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, расширенный интервал



Корректировку можно определить по формуле:

$$K_{\text{заслужен}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2023.

Тип объекта (встроенное помещение/отдельно-стоящее здание)

Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для офисно-торговых и сходных типов объектов

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2023.

Состояние внутренней отделки объекта.

Таблица 14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние внутренней отделки.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	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 ГЛП, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	1,17
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	1,06	1,14	1,09

Аналитика сайта Стат Риелт.

Тип парковки

Таблица 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип парковки.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,92	0,99

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2023г

Этаж расположения.

Таблица 16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,97	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,96
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,02	0,94

Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,76
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,02	0,95

Источник информации: Аналитика сайта Стат Риелт.

Ценообразующие факторы коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость весьма разнообразна. Мы не будем говорить о каких-то конкретных ценах, ибо они постоянно меняются, а рассмотрим основные факторы, влияющие на ценообразование.

1. Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем его цена будет дороже.

2. Этажность объекта недвижимости. Данный момент важен, если вы собираетесь покупать не всё здание, а только помещение в нём. Самыми дорогими будут те помещения, которые расположены на первом этаже. Чем выше этаж, тем дешевле цены.
3. Наличие отдельного входа. Данный момент всегда более выгоден, но и стоит дороже.
4. Внутреннее состояние. Помещения без внутренней отделки или требующие ремонта будут аренда дешевле. Во многих случаях такой вариант является более выгодным, так как вы сможете обустроить внутреннее пространство под свои нужды. Приобретая же помещение с ремонтом, вам всё равно придётся что-то переделывать под свои потребности.

Изменение лишь одного из всех перечисленных факторов может в какой-то мере изменить стоимость объекта оценки, в ту или иную сторону.

7.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Согласно ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объектов оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данных объектов способов использования.
- *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости, в целом, и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объектов.

Юридическая допустимость

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника. Оцениваемые помещения (свободного назначения).

Вывод: с точки зрения критерия юридической допустимости, объект оценки может быть использован под различную коммерческую деятельность.

Физическая возможность

В связи с типом объекта оценки, вариант сноса здания, расположенного на земельном участке, не рассматривается.

Вывод: с точки зрения критерия физической возможности, объект оценки может быть использован под коммерческую деятельность, производственно-складского функционала.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

На рынке коммерческой недвижимости цены за производственно-складские объекты изначально меньше, чем за здания офисного и/или торгового назначения. Таким образом, использование объекта оценки под различную коммерческую деятельность рассматривается, как удовлетворяющее критерию максимальной продуктивности.

Вывод: *Объект оценки, представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, схожего с производственно-складским функционалом.*

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

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости, как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Вопрос оценки ликвидности достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, поэтому на практике предлагается характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 17. Градация ликвидности от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации в мес.	1-2	3-6	6-18

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице:

Таблица 18. Анализ ликвидности объекта оценки

Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей объекта оценки можно охарактеризовать как среднее
Полнота ценовой информации о данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах предложения схожих нежилых помещений.
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность покупки аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают собственники или агенты по недвижимости.
Месторасположение объекта оценки	Месторасположение объекта оценки характеризуется средней транспортной доступностью, расположение в развитой части города. Социальная инфраструктура средне развита.
Физические характеристики	Состояние внутренней и внешней отделки - удовлетворительное, пригодно для ведения коммерческой деятельности, после проведения ремонта

Состояние данного сегмента рынка недвижимости в городе	Прогнозы экспертов в отношении состояния рынка коммерческой недвижимости расходятся, в целом можно говорить о некоторой стабилизации рынка-стагнации, эксперты отмечают, что на первый план при выборе подобных помещений выходит местоположение.
--	---

Опираясь на анализ основных факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта оценки, в перспективе, имеет низкие шансы при продаже, исходя из низкого развития рынка аналогичных объектов. Ликвидность объекта оценки составит: от 3 до 6 месяцев.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

8.1. Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 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 иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон)

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

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

3. В процессе оценки соблюдаются 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.

8.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по ее доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

- арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);

- доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода – при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов непроизводственного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:
 - метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;
 - метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости, соответственно может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В связи с этим решено не применять данный подход, потому что он не повысит точность расчета, а также ввиду того, что для применения сравнительного подхода, который даст более точный результат, имеется вся необходимая информация.

8.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

В соответствии с ФСО №7 подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{\text{зу}} + C_{\text{нс}} - I_{\text{нак}},$$

где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{зу}}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;

$C_{\text{нс}}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;

$I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ.

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{функ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{вн}}}{100\%}\right)$$

где: $I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$I_{\text{функ}}$ - функциональное (моральное) устаревание;

$I_{\text{вн}}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках данной работы не будет применяться затратный подход потому, что данный подход, по своей природе не применим для определения рыночной стоимости встроенного помещения.

8.4. Описание применения сравнительного подхода к оценке

Этот подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа заключенных договоров купли-продажи сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой метод сопоставимых сделок, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого Объекта-заместителя».

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках. Для регулярно сдаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий сделки с объектом от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором метода сравнения продаж является достоверность получаемой информации. При отсутствии информации о ценах свершившихся сделок в оценочной практике используются цены предложений.

Выбор элементов и единиц сравнения

Чтобы применить метод сравнения продаж, были проведены исследования рынка, подобного оцениваемого имущества с тем, чтобы найти недавно осуществленные договора продажи похожих объектов.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки.

Поэтому, сравнению подлежат некоторые общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

При анализе объектов недвижимости обычно используют следующие единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.

Сравнение выбранных объектов с оцениваемым объектом производится по отдельным элементам (элементам сравнения), влияющим на изменение цены сделки. Выделение элементов сравнения проводится на основании подробного анализа рыночных условий в данном сегменте. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки по выбранным единицам сравнения требуется выполнить корректировки цен объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка применяется к общей цене договора, затем к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Для расчета и внесения поправок применяются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Сравнению подлежат общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость объекта, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести Объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены Объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между Объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права собственности на недвижимость
- Условия финансирования
- Условия и время продажи
- Месторасположение
- Физические характеристики

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объектов.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Последовательность корректировок:

1. Права собственности. Учитываются ограничения на права собственности.

2. Условия финансирования. Учитываются условия расчетов, которые влияют на стоимость объекта.

3. Условия сделки. Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

4. Состояние рынка. Корректировка на состояние рынка учитывает изменение рыночных условий, происходящих с течением времени: инфляцию, дефляцию, изменение налогового законодательства, изменения в предложении и спросе и т.п. Одним из существенных факторов является снижение цен при переходе объекта на вторичный рынок. Снижению цен может способствовать также экономический кризис, определяющий спад спроса на недвижимость.

5. Местоположение. Корректировка на месторасположение объекта является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. К факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимого имущества, относят следующие: проезжаемость, проходимость, транспортная доступность, удаленность от центра, внешнее окружение.

6. Физические характеристики. Практически всегда объекты сравнения имеют различные физические характеристики: площадь, техническое состояние здания (износ), санитарно-техническое состояние объекта оценки, наличие коммуникаций и дополнительного оборудования, расширяющего функциональные возможности, этаж расположения и т.п.

Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены аренды, определяется спецификой объекта недвижимого имущества, соответствием объекта оценки и аналога, действующим и планируемым к введению в ближайшее время ограничениям, стандартам и нормативам и т.п.

7. Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят функциональность (соотношение полезных и общих площадей), эффективность управления расходами, потенциальные возможности увеличения доходов бизнеса арендаторов, те, которые влияют на величину чистого текущего дохода и т.п.

8. Использование. При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после сдачи в аренду используются не так, как объект оценки.

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Стоимость оборудования, не связанного с недвижимостью, должна учитываться отдельно и выделяться из стоимости объектов оценки и сравнения.

Вывод: в результате анализа рынка схожих объектов, видно, что рынок достаточно развит: имеются ряд аналогов необходимых для расчета, поэтому для определения рыночной стоимости объекта оценки, будет применяться сравнительный подход.

Задачи оценки: в рамках данной работы, задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, с применением сравнительного подхода.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки, сравнительным подходом.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки используются *качественные методы* оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.) и *количественные методы* оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и др.) или их сочетания. Качественные методы приводят к стоимости путем корректировки цен небольшого количества аналогов. Количественные методы предусматривает построение многофакторных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Поскольку метод моделирования рыночной стоимости достаточно трудоемок, требует наличия больших массивов данных – метод применяется лишь в массовой оценке, Оценщик использовал **метод сравнительного анализа сделок (метод корректировок)**.

При применении данного метода каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для применения метода Оценщик использовал цены предложений. Цены предложений, по мнению Оценщика, оправданы с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно предоставленных на рынках объектов.

Для выполнения расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м. чистого строения, без земельного участка.

Основание выбора объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 19. Элементы сравнения.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на объект недвижимости; Текущее использование
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку; Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой; Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени; Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес; Район Уровень развития инфраструктуры; Ближайшее окружение
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв. м; Состояние строения; Состояние внутренней отделки

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов. Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их параметрических характеристик. Выбранные объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту недвижимости, что и исследуемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

Таблица 20. Расчет стоимости нежилого помещения, площадью 17,5 кв. м.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Информация об объектах:					
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4391395543?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63.4_m_4671818918?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/304365358/	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_326_m_1898594772?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата предложения		май.25	май.25	май.25	май.25
Форма реализации	Продажа /рыночные	Продажа /рыночные	Продажа /рыночные	Продажа /рыночные	Продажа /рыночные
Состояние строения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена объекта, руб. (по объявлению)		880 000	3 300 000	2 700 000	17 500 000
Цена объекта, руб. без НДС		733 333	3 300 000	2 700 000	17 500 000
Площадь объекта, кв. м.	17,5	14,9	63,4	86,0	326,0
Цена , за 1 кв. м. объекта , руб.		49 217	52 050	31 395	53 681
Стоимость , за 1 кв. м. руб., с учетом торга 6%		46 264	48 927	29 511	50 460
Местоположение	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14	Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 59 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 6	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Калужская ул., 29	Калининградская обл., Калининград, Воздушная ул., 66А
Корректировки					
Передаваемые имущ. права		0%	0%	0%	0%
Условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Условия продажи		0%	0%	0%	0%
Условия рынка		0%	0%	0%	0%
Площадь кв.м.	17,5	14,9	63,4	86	326
корректировка		-1,67%	14,47%	18,20%	35,95%
Состояние строения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Коэффициент на состояние строения	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Местоположение</i>	<i>Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14</i>	<i>Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 59 р-н Центральный</i>	<i>Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 6</i>	<i>Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Калужская ул., 29</i>	<i>Калининградская обл., Калининград, Воздушная ул., 66А</i>
корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Состояние отделки</i>	<i>Требуется капитального ремонта</i>	<i>Требуется косметического ремонта</i>	<i>Без отделки</i>	<i>Типовой ремонт</i>	<i>Типовой ремонт</i>
Коэффициент на состояние отделки	1,00	1,21	1,21	1,38	1,38
корректировка		-17,36%	-17,36%	-27,54%	-27,54%
<i>Этаж</i>	<i>Подвал</i>	<i>1</i>	<i>Подвал</i>	<i>Подвал</i>	<i>1</i>
Коэффициент этаж	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
корректировка		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Итого корректировок		-29,03%	-2,89%	-9,34%	-1,59%
Скорректированная цена		32833,56	47513,01	26754,67	49657,69
Сумма корректировок аналогов по модулю		29,03	31,83	45,74	73,49
Весовые коэффициенты		0,34	0,31	0,22	0,14
Взвешенные цены		11163,41	14729,03	5886,03	6952,08
Стоимость нежилого помещения, руб./кв.м.			38730,55		
Рыночная стоимость нежилого помещения площадью 17,5 кв.м., руб.			677 785		

Объяснение корректировок.

Передаваемые имущественные права.

Корректировка по передаваемым правам учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимых объектов. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в передаваемых правах у объектов, сравниваемых и оцениваемого. *Везде подразумевается передача права собственности на объекты без ограничения этих прав.*

Условия финансирования. Корректировка, которая конвертирует цену сделки сопоставимых объектов в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости. По всем объектам *финансирование осуществляется в денежных средствах*, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего Российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи. Данная корректировка используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, требующие корректировки по условиям продажи не должны использоваться в исследовании при существовании достаточного количества информации о «чистых» сделках. *В нашем случае, объекты для анализа и последующего сравнения отбираются, исходя из условия «чистых» сделок, поэтому корректировка на условия продажи не производится.*

Корректировка на уторгование. Для применения данной корректировки оценщик использовал аналитику сайта Стат Риелт.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88

В данном случае объект оценки представляет собой нежилое помещение свободного назначения. Используется среднее значение интервала: -6%.

Корректировка на площадь помещения.

Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, следовательно, являются более дорогостоящими, чем объекты с большей площадью. Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. Для применения данной корректировки оценщик использовал справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2023г» Лейфер Л.А. стр. 267.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k \quad (2)$$

где:

$S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, расширенный интервал



Площадь объекта 17,5 кв. м. Корректировка для аналогов:

$$№1=(17,5 / 14,9)^{-0,105}-1)*100= -1,67\%; \quad №2=(17,5 / 63,4)^{-0,105}-1)*100= 14,47\%;$$

$$№3=(17,5/86)^{-0,105}-1)*100 = 18,2\%; \quad №4=(17,5/326)^{-0,105}-1)*100 = 35,95\%;$$

Корректировка на состояние строения.

Для применения данной корректировки используется аналитика сайта Стат Риелт.

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов StatRelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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	0,89	0,99	0,94
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	0,74	0,84	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное 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	0,38	0,73	0,51

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Таблица 21. Корректировка на состояние строения.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Состояние строения	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент на состояние строения	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Местоположение объекта.

В данном случае все объекты расположены в ближайшем окружении объекта оценки, поэтому применение корректировки на местоположение не требуется, объекты различий не имеют.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Для применения данной корректировки использовалась справочник оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов 2023г» Лейфер Л.А. стр. 249.

Таблица 249. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Таблица 22. Корректировка на состояние внутренней отделки.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Состояние внутренней отделки	Требуется капитального ремонта	Требуется косметического ремонта	Без отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Коэффициент на состояние внутренней отделки	1,00	1,21	1,21	1,38	1,38
Корректировка		-17,36%	-17,36%	-27,54%	-27,54%

Корректировка на этаж.

Для применения данной корректировки используется аналитика сайта Стат Риелт.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии комму

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,96
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,02	0,94

В результате анализа рынка прослеживается типичная зависимость цены предложения о продаже аналогичных помещений от этажа, поэтому решено использовать среднюю границу соответствующего интервала.

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ Объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Таблица 23. Корректировка на этаж.

	Объект оценки	ОС № 1	ОС № 2	ОС № 3	ОС № 4
Этаж	Подвал	1	Подвал	Подвал	1
Коэффициент этаж	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
корректировка		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%

По всем остальным факторам объекты различий не имеют, поэтому корректировки не применялись.

Согласование между собой скорректированных цен ОС осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам

оцениваемого объекта. Чем больше удельный вес корректировок, тем меньше весовой коэффициент и наоборот.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (|S1 \dots n| + 1)}{(1 / (|S1| + 1) + 1 / (|S2| + 1) + \dots + 1 / (|Sn| + 1))},$$

Где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

– сумма корректировок аналогов;

На следующем этапе расчетов мы переходим к общей стоимости за объект оценки: скорректированную стоимость 1 кв. м умножаем на общую площадь Объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. м. нежилого помещения, площадью 17,5 кв. м., полученная сравнительным подходом, составит: 38730,55 руб.

Соответственно, рыночная стоимость нежилого помещения, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14, составляет:

677 785,00 (Шестьсот семьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят пять) руб.

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных применением нескольких различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга показатели, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как:

- соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого объекта;
- точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

В результате применения всех возможных подходов классической теории оценки получены следующие значения стоимости оцениваемого объекта на дату определения стоимости:

- *Сравнительный подход* – 100%
- *Затратный подход* – мотивированный отказ
- *Доходный подход* – мотивированный отказ

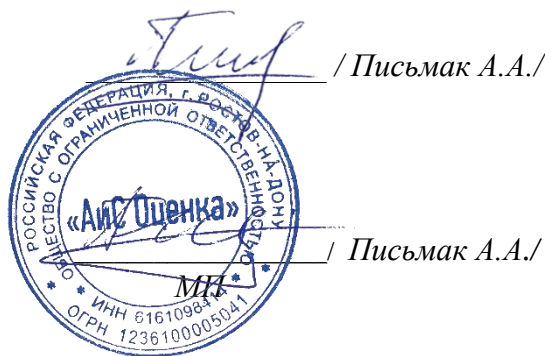
Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовался только сравнительный подход, согласование не требуется.

Итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, КН: 39:15:110831:488, площадью 17,5 кв. м., расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14, составляет:

677 785,00 (Шестьсот семьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят пять) руб.

Оценку выполнил и подготовил Оценщик

И. о. Директора



11. Перечень использованных источников и литературы

11.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение № 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение № 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение № 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение № 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение № 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение № 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение № 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» ;

8. изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение № 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;

9. Правила деловой и профессиональной этики АССОЦИАЦИИ «Межрегиональный союз оценщиков», включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций за номером 0005 от 11.12.2007г. - настоящие стандарты оценочной деятельности являются обязательным к применению специалистами – оценщиками, являющимися членами АССОЦИАЦИИ «МСО».

10. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями).

11.2. Литература

1. Практика оценки недвижимости / Е.Е. Яскевич – М.: Техносфера, 2011 – 503с.

2. Оценка недвижимости/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и стат., 2008. – 368с.

3. Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, Книжная линия, 2014. -352с, 2014г.

4. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специалистов «Оценка стоимости недвижимости»: учеб. пособие/ Л.В. Попова, И.А. Маслова, Б.Г. Маслов, Е.Л. Малкина. – М.: Дело и Сервис. –2011. –112с
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.
6. Харрисон Генри С. "Оценка недвижимости", РОО, М., 1994г.
7. Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М. «Анализ практики оценки недвижимости», учебно-практическое пособие, Москва, МАОК, 2004г.
8. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: справ. пособие/ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Наназашвили В.И., М.: Высш. шк., 2009. – 431с.
9. Залоговик. Все о банковских залогах от первого лица / Николай Вольхин. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2014 -352 с.
10. Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ», 2010-2014гг.
11. Справочник оценщика недвижимости: справочное пособие/ Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов»

12. Приложения

- Скрин-копии объявлений объектов-аналогов.
- Копии документов, подтверждающие профессиональную деятельность Оценщика.
- Копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов.
- Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Иные документы и сведения, прилагаемые Оценщиком к Отчету.

12.1.Объекты аналоги.

Аналог 1.

главная > ... > Продажа > Помещение свободного назначения

Свободного назначения

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



880 000 Р ▼
59 060 Р за м²
История цены

8 909 796-62-19

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья
Частное лицо
на Явито с июля 2023

Документы проверены Эксперт -176 м

В объявлении пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

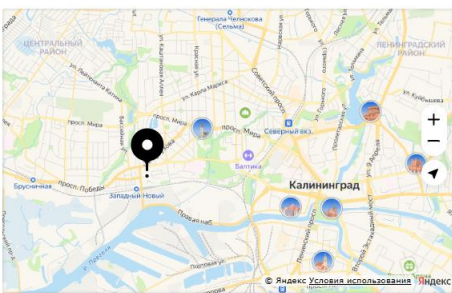
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 14.9 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.1 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 5 кВт
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 59
р-н Центральный

Скрыть карту ^



Описание

Склад/офис/гараж/ торговое помещение.

Первое фото - пример что можно получить при небольших затратах.

Продам нежилое помещение на проспекте Победы, перекресток с ул. Кутузова. Отличный район, Амалинау. Перспективное место под коммерческое использование. Свободный доступ к помещению, есть своя парковка на 3-4 авто прямо напротив входа.

Подходит и для хранения вещей, авто (как гараж)

Есть электричество, свой счетчик.

Прямая продажа от собственника, обременений нет.

У помещения отдельный кадастровый номер.

№ 4391395543 · 26 мая в 16:08 · 8411 просмотров (+11 сегодня)

Цена указана с НДС.

Аналог 2.

Свободного назначения, 63.4 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 63.4 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.1 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

3 300 000 ₽

52 050 ₽ за м²
История цены

8 911 860-40-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

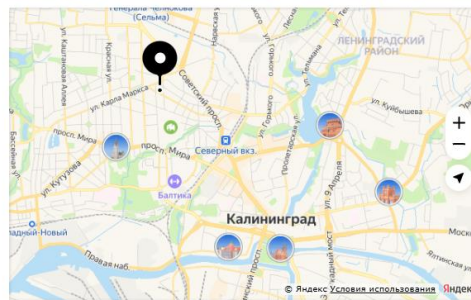
ПРОВИДЕО MARKET
Компания
На Авито с октября 2017
Завершено 6 объявлений
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 6
р-н Центральный

Скрыть карту



Описание

Помещение общего назначения в цокольном (подвальном) этаже ТЦ "Капитал". Успешно использовалось в бизнес-процессах компании, под складские и сервисные нужды. Срочная продажа по изначальной себестоимости, в связи с необходимостью вложений в новый объект для нужд компании. На территории охрана, закрытый паркинг (шлагбаум). Здание обслуживается хорошей управляющей компанией. Цокольный (подвальный) этаж является торговым, на этаже есть санузлы, все вовремя убирается и чисто. ОКОН НЕТ!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
Отлично подойдет под склад, небольшое производство, офис, сервисный центр.
Готовы показать в любое время!

№ 4671818918 · 29 мая в 15:58 · 1676 просмотров (+14 сегодня)

Цена указана без НДС

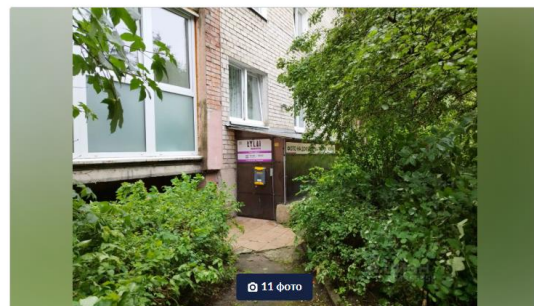
Аналог 3.

Обновлено: вчера, 09:10 · 152 просмотра, 1 за сегодня, 95 уникальных

Продается помещение свободного назначения, 86 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, Калужская ул., 29 На карте

Показать фото



Площадь
86 м²

Этаж
-1 из 5

Помещение
Свободно

2 700 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 619 000

Цена за метр 31 396 ₽

Налог НДС не включен

+7 911 460-02-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Союз профессиональных риелторов
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Король

ЖК «Теодор Кроне»
Студии всего от 4,8 млн руб. в центральном районе Калининграда. Выгодная рассрочка от застройщика.

к8

Продам нежилое помещение 86 м² свободного назначения без обременений по адресу: ул. Калужская 29.

Помещение находится в цоколе пятиэтажного жилого дома. Все коммуникации (электроэнергия, вода, водоотведение, канализация, отопление) в наличии. Ежемесячный платеж за коммунальные платежи 1500 руб.

Выполнен косметический ремонт. Показ по звонку.

Цена указана без НДС

Аналог 4.

Свободного назначения, 326 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 911 071-83-67

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана

Компания

На Авито с марта 2010

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

СВЕТЛАНА

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 326 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 25 кВт

Отопление: автономное

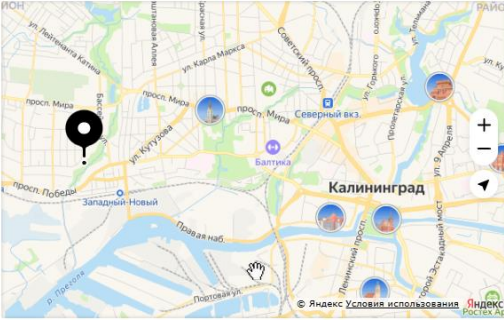
Тип сделки: продажа

Цена указана без НДС

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Воздушная ул., 66А
р-н Центральный

Скрыть карту ^



Описание

Продаётся встроенно пристроенное помещение от собственника 286 м +40 м . Помещение находится в замечательном, зелёном районе города, вокруг много новостроек. Отремонтировано, имеет 4 входа. Есть возможность подъезжать грузовым авто для разгрузки. Отопление автономное. Можно разделить и сдавать в аренду по частям, что принесёт гарантированный доход.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 1898594772 · 28 мая в 18:17 · 14716 просмотров (+31 сегодня)

Пожаловаться

45

12.2. Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июня 2015 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1262
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Письмак
Антон Александрович
ИНН 614406170980

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»

 Т.В. Годенко





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037918-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Письмаку Антону Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. «Б», ТЗ № 672.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-589-046381/25

«20» февраля 2025 г.

г. Ростов-На-Дону

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Письмак Антон Александрович

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 60 08 №121468 выдан Межрайонным отделом УФМС России по Ростовской области в городе Гуково 21.01.2008 г.
Адрес регистрации: Ростовская обл., г. Гуково, пер. Болгарский, д.8, кв.11

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Ростовской области
347735 Ростовская обл., Зерноградский р-н, х. Донской, ул. Цветной Бульвар, д.30

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

3.1. С «28» февраля 2025 г. по «27» февраля 2026 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 **5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**.

4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять 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. **4 500,00 (четыре тысячи пятьсот рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» марта 2025 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 07.10.2024 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.

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:

Страхователь

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за

Страховщик

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:	anton.pismak85@gmail.com	Elena.Nagornykh@ingos.ru, filial@rnd.ingos.ru
телефонная связь:	89885324578	88633065536

СТРАХОВАТЕЛЬ: ПИСЬМАК АНТОН АЛЕКСАНДРОВИЧ

От Страхователя:
Письмак А.А.



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Попов В.В.
Заместитель директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
(Доверенность №2502686-589/25 от 27.01.2025г.)



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АИС ОЦЕНКА»

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	2	3	6	1	0	0	0	0	5	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

01.03.2023

(число, месяц, год)

**в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 23 по Ростовской области**

6	1	9	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

6	1	6	1	0	9	8	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	1	6	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-589-069262/25 от «22» апреля 2025 г.

Ростовская область (х. Донской), Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «АИС Оценка»
344038, Россия, Ростовская обл., город Ростов-на-Дону г.о., г. Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила
Нагибина, д. 14а, офис 47
ИНН 6161098414
Тел.: 89034380920
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
E-mail: Elena.Nagornikh@ingos.ru, Ruslan.Ushanov@ingos.ru
Тел.: +7(863)3065534.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» апреля 2025 года по «25» апреля 2026 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 10 000 000,00 (Десять 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 100 000,00 (Сто
тысяч) Рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 11 000,00 (Одиннадцать тысяч) Рублей за период
страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с
выставленным счетом в срок по «09» мая 2025 года.
5.2. При неуплате 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 «26» апреля 2023 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 07.10.2024 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 являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим
лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению
оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и
правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в

Страхователь



Страховщик

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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 Третьим лицом 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 защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы 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 заявленной 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 Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия 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. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «АиС Оценка»

От Страхователя:
Письмак С. С.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика
Понюв В. В.
Заместитель директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
Доверенность №2509/86-589/25 от 27.01.2025г.



12.3.Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.05.2025, поступившего на рассмотрение 21.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109639200	
Кадастровый номер:	39:15:110831:488
Номер кадастрового квартала:	39:15:110831
Дата присвоения кадастрового номера:	07.11.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Цирковая, д. 14
Площадь, м2:	17.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	614469.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:110831:131
Виды разрешенного использования:	гараж
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Радонежская Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC5181A023B64597F1E2579BEFB50		
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		

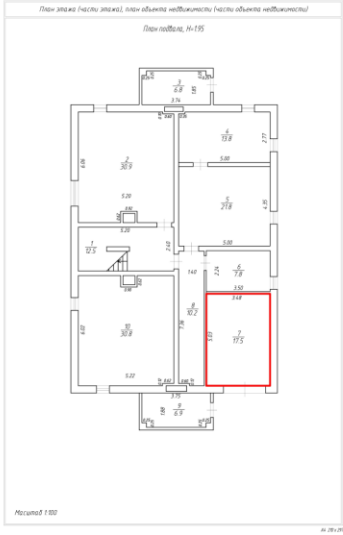
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 3	
21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109639200			
Кадастровый номер:		39:15:110831:488	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:110831:488-39/021/2024-1 07.11.2024 19:29:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC5181A023B64597F1E2579BEFB50		
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
21.05.2025г. № КУВИ-001/2025-109639200			
Кадастровый номер: 39:15:110831:488		Номер этажа (этажей): 1	
План этажа (части этажа), части объекта недвижимости (части объекта недвижимости) План (общий, Н-1/05)  Масштаб 1:100			
Масштаб 1:100			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	1	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		