



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 № 226/25-18

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА:

Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м
с кадастровым номером 39:15:000000:16339.

**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 № 226/25-18 от 09 июня 2025 года, об оценке объекта:
Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339.

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:

Итоговая рыночная стоимость объекта - Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339, на 09.06.2025г. составляет:

4 417 607,00 (Четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч шестьсот семь) 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.....	9
6.1.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.	9
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).	10
6.3.	Ограничения оценки	11
7.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	11
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Калининград, на рынок оцениваемого объекта.....	11
7.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	16
7.3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	16
8.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	17
8.1.	Основные этапы процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	17
8.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	17
8.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.	18
8.4.	Описание применения сравнительного подхода к оценке.....	20
9.	Определение рыночной стоимости объекта оценки, затратным подходом.	22
10.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	33
11.	Перечень использованных источников и литературы.....	34
11.1.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки источников.	34
11.2.	Литература	34
12.	Приложения	35
12.1.	Документы оценщика	36
12.2.	Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	44

1. Задание на оценку

Задание на оценку является приложением к муниципальному контракту № 03353000000225000235 на оценочные работы между Заказчиком и Оценщиком и содержит следующую информацию.

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	<i>Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339</i>
Кадастровый номер, площадь, состав объекта оценки	<i>Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339</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 сооружение, протяженностью 954 п. м. от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395;</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 сооружение, протяженностью 954 п. м. от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395.

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 нахождение объекта оценки	Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339	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

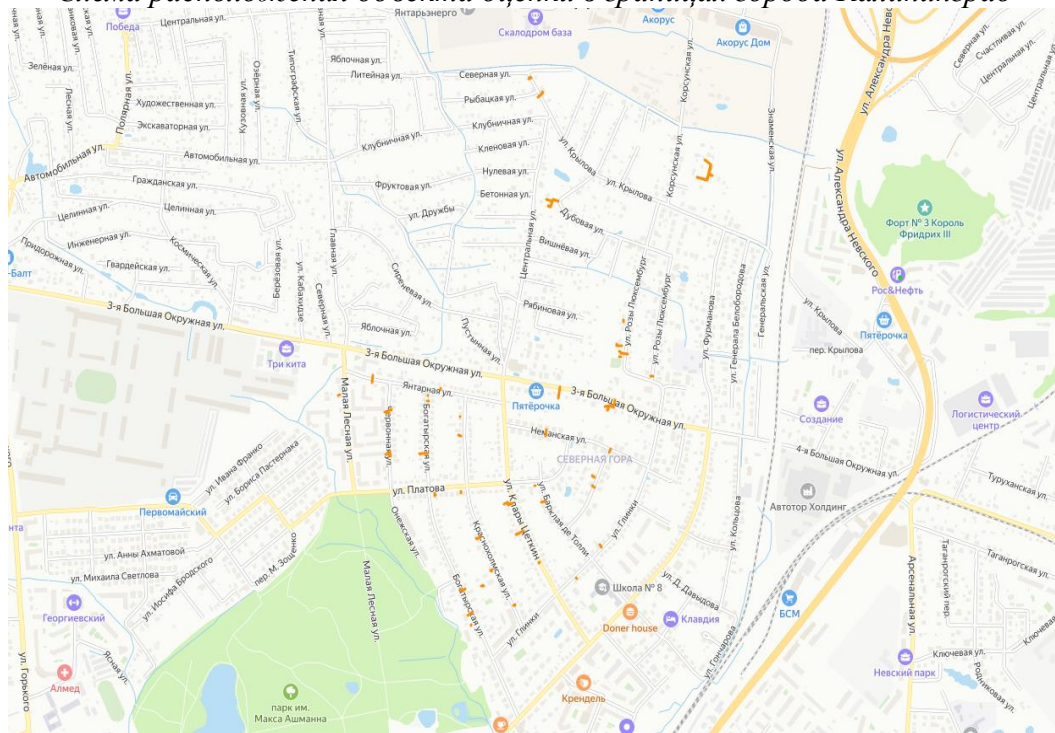
Таблица 6. Сведения о характеристиках объекта оценки.

Наименование данных	Содержание данных	Источник данных
Идентифицирующие данные		
Кадастровый номер помещения	39:15:000000:16339	Выписка из ЕГРН
Индивидуализирующие данные для объекта оценки		
Наименование	газификация микрорайона "Северная гора" (2-я очередь)	Выписка из ЕГРН и визуальный осмотр
Протяженность	954 п.м	
Адрес объекта оценки (при наличии)	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград	
Назначение объекта оценки (здание)	1.6. сооружения газохимического комплекса	
Кадастровая стоимость	2 743 452.2 руб.	
Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства	2020	
Описание состояния объекта оценки	Объект представляет собой сооружение, предназначенное для подачи газа в различные строения	
Текущее использование	В качестве газопровода	

Таблица 7. Сведения о местоположении объекта оценки.

Описание местоположения объекта оценки		
- расположение на карте градостроительного зонирования	Участок расположен в пределах района города	Анализ местоположения и визуальный осмотр
- границы земельного участка	Граничит с землями населенных пунктов	
- 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 сооружений	

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 независимым 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 внутрисекторном 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 тоже 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



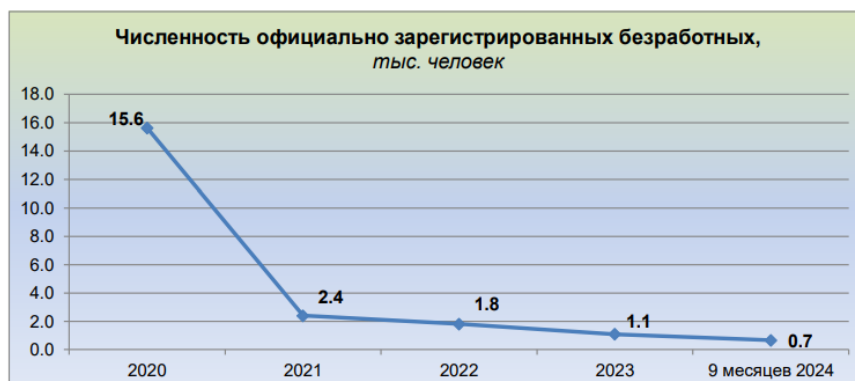
Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: основную часть миграционного прироста населения (67,1%) составила внутрироссийская миграция. В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками 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 данном случае объектом оценки является сооружение, систем газоснабжения. Исходя из того, что объект оценки относится к узкоспециализированному сооружению, у которого отсутствует вторичный рынок. Поэтому провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, для их выявления, не представляется возможным.

7.3.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 все вышеприведенные критерии и проведя соответствующий анализ, учитывая окружающую застройку, объемно-планировочные и конструктивные особенности объекта оценки, значимость объекта, как объекта коммунального хозяйства, максимально эффективным вариантом использования оцениваемого объекта, принимается использование по текущему назначению.

Вывод: *Рассмотрев все вышеприведенные критерии и проведя соответствующий анализ, оценщиком был сделан вывод о том, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является использование по текущему назначению – в соответствии с технической документацией.*

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.

Таким образом, доходный подход, который основывается на определении текущей стоимости объекта оценки, как совокупности будущих доходов от его использования, для оценки сооружения не применяется, так как доходы дает только конкретное производство, а сооружение является лишь элементом снабжения, в этом процессе.

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:

$$C = C_{зу} + C_{нс} - I_{нак},$$

где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;

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

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

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

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

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

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

$I_{физ}$ - физический износ;

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

Ивн - внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках данной работы будет применяться именно затратный подход, по причине узкоспециализированного сооружения, у которого соответственно, отсутствует вторичный рынок.

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.

В рамках данной работы, сравнительный подход не будет применяться по причине отсутствия вторичного рынка, на объекты оценки, для подбора соответствующих объектов-аналогов.

Вывод: в результате отсутствия вторичного рынка, оцениваемого объекта, соответственно для определения рыночной стоимости объекта оценки, будет применяться затратный подход.

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

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки, затратным подходом.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений) применялся метод затратного подхода - метод сравнительной единицы. Расчеты рыночной стоимости зданий (улучшений земельного участка) в затратном подходе проводят в следующем порядке:

1. Определение стоимости затрат на замещение здания (сооружения);
2. Определение стоимостной величины износов и устареваний: физического, функционального, экономического (внешней среды);
3. Корректировка стоимости замещения на коэффициенты устареваний.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов определения стоимости затрат на замещение:

- метод единичных расценок (базисно-индексный и ресурсный методы);
- метод укрупненных элементных показателей;
- метод сравнительной единицы.

Метод единичных расценок обладает большой точностью расчетов – до 95%. Применение метода заключается в разработке полной сметы на строительство объекта оценки в текущих ценах, для чего необходимо иметь подробные сводки объемов строительно-монтажных работ.

Метод укрупненных элементных показателей заключается в расчете строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов зданий. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ определяются по проектной документации или по данным обмера при техническом обследовании. Данный метод дает точность расчетов – 90%.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв. м. площади, 1 куб. м. строительного объема, и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. К нормативной базе метода сравнительной единицы относятся и справочники Ко-Инвест, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов. Данный метод обеспечивает точность порядка 80-

85%. Унифицированного подхода к определению функционального износа здания (сооружения) нет, т.к. в каждом случае функциональный износ рассчитывается индивидуально: уменьшение стоимости может происходить из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно – эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Также индивидуален расчет величины внешнего износа: уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды – социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Расчет стоимости затрат на строительство нового объекта, аналогичного объекту оценки, производится путем суммирования затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки. Затраты на создание объектов капитального строительства определены как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В основе определения стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты – это затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработную плату рабочих;
- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

Косвенные затраты – это расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- стоимость инвестиций в землю;
- гонорары проектно-сметным организациям;
- маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.
- К косвенным расходам относят и накладные расходы.

Накладные расходы – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы (СЕ);
- Метод разбивки по компонентам (РК);
- Метод количественного обследования (КО);
- Расчетно-индексный метод (РИ).

Для расчета затрат на замещение (воспроизводства) объекта оценки в данном отчете использовался метод сравнительной единицы (СЕ). Использование данного метода связано с представленными данными на объект оценки и возможностью подбора сравниваемого объекта-аналога.

Метод сравнительной единицы (СЕ)

Метод сравнительной единицы предполагает расчет затрат на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости и т.д.).

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

$$C_o = C_{ед} \times S \times K_n \times K_v \times P_z \times \text{НДС} \quad (1)$$

где

C_o – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$);

K_v – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

P_z – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%).

НДС – налог на добавленную стоимость (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбран метод сравнительной единицы на основе издания «Справочники оценщика» КО-ИНВЕСТ: «Сооружение городской инфраструктуры 2017»

Метод сравнительной единицы с использованием сборников Ко-Инвест

Общие положения

Последовательность оценки. Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом здании;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчеты стоимости объекта.

Состав исходных данных для оценки. Исходные данные об оцениваемом здании рекомендуется подготовить в следующем составе:

- Функциональное назначение,
- Регион (республика, область, город)
- Год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта.
- Объемно-планировочные параметры: - объем, куб. м; - общая площадь, кв.м; - этажность; - преобладающая высота этажа, м; - наличие, тип и характеристики специального оборудования;
- Преобладающие материалы (с использованием наименований конструктивных элементов и материалов в соответствии с Классификатором), использованные для:
 - вертикальных несущих конструкций;
 - горизонтальных несущих конструкций;
 - наружных стен;
 - внутренних стен - перекрытий;
 - заполнение оконных и дверных проемов; - кровли; - полов; - отделки потолков, внутренних стен и перегородок.
- Типы установленных инженерных систем;
- Класс конструктивной системы здания;

Методы определения исходных данных. Объем здания должен определяться в соответствии с Правилами подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного

объема, площади застройки и этажности здания при проектировании «СНиП 31-05-2003» «Если здание состоит из нескольких частей, различающихся по своим конструктивным характеристикам, целесообразно привести объемы по этим частям, имея в виду, что для каждой из этих частей из справочника будет подбираться соответствующий укрупненный показатель стоимости. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли. Класс конструктивной системы здания устанавливается путем сопоставления данных раздела исходных данных о преобладающем материале конструкций с показателями классификационной таблицы справочника.

Определение класса качества здания. Для определения класса качества здания по предлагаемому классификатору, оценщику необходимо проставить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. Корректировка справочных стоимостных показателей. При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем зданий.

В данном случае аналог подбирался не по названию, а исключительно по конструктивным особенностям.

Аналог № 1

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ В СУХИХ ГРУНТАХ С ДОРОЖНЫМИ ПОКРЫТИЯМИ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж / д и трамвайными путями и автодорогами			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Диаметр газопровода 50 - 70 мм ruИ3.06.010.0127				руб. на 1 км	2 211 115
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5,37 %					
Диаметр газопровода 80 - 100 мм ruИ3.06.010.0128				руб. на 1 км	2 741 640
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4,56 %					
Диаметр газопровода 125 - 150 мм ruИ3.06.010.0129				руб. на 1 км	3 564 132
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3,94 %					
Диаметр газопровода 200 мм ruИ3.06.010.0130				руб. на 1 км	5 315 933
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3,53 %					
Диаметр газопровода 250 мм ruИ3.06.010.0131				руб. на 1 км	6 537 209
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4,35 %					
Диаметр газопровода 300 мм ruИ3.06.010.0132				руб. на 1 км	7 669 471
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4,40 %					

Стоимость удельного показателя, составляет: $2\,741\,000 * (1+4,56\%) = 2\,865\,990$ руб/км.

Для региона расположения объекта оценки регионально-климатический коэффициент для КС-12= 0,919



Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.216.0001>

Выпуск 120 • июль 2022

216

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.07.2022 года (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

В целях индексации цен на материалы, стоимость которых объекту до момента выполнения работ не известна, следует использовать...

Региональные коэффициенты на изменение цен в строительстве после издания справочника

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	0,961	0,967	1,042	0,964	0,999	0,961	1,137	0,971	0,923	0,797
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,009	1,015	1,094	1,013	1,048	1,009	1,194	1,019	0,969	0,836
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,199	1,206	1,300	1,203	1,246	1,199	1,418	1,211	1,152	0,994
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,597	1,607	1,732	1,602	1,659	1,596	1,889	1,613	1,534	1,324
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,214	1,222	1,317	1,219	1,262	1,214	1,437	1,227	1,167	1,007
Вологодская область	0,792	0,786	0,875	0,770	0,899	0,795	0,857	0,782	0,746	0,659
г. Санкт-Петербург	0,964	1,035	1,007	0,949	1,044	0,964	1,014	1,042	0,986	0,934
Ленинградская область *	0,917	0,970	0,951	0,885	0,968	0,921	0,966	0,959	0,900	0,845
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	0,917	0,970	0,951	0,885	0,968	0,921	0,966	0,959	0,900	0,845
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	0,936	0,991	0,971	0,903	0,988	0,940	0,986	0,979	0,919	0,863
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	0,953	1,009	0,989	0,920	1,007	0,957	1,005	0,997	0,936	0,879
Калининградская область	0,918	0,917	0,913	0,866	0,953	0,919	0,992	0,903	0,866	0,701
Мурманская область	1,259	1,198	1,302	1,190	1,166	1,147	1,322	1,215	1,104	1,061
Новгородская область	0,759	0,764	0,914	0,735	0,882	0,788	0,829	0,738	0,659	0,532
Псковская область	0,685	0,645	0,802	0,649	0,847	0,693	0,770	0,622	0,544	0,432
Республика Карелия *	0,848	0,827	0,959	0,891	0,967	0,846	1,048	0,838	0,748	0,676
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	0,907	0,885	1,027	0,953	1,035	0,906	1,121	0,897	0,800	0,723
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	0,890	0,868	1,007	0,935	1,015	0,889	1,100	0,880	0,786	0,709
Республика Коми *	0,899	0,887	0,989	0,869	1,001	0,917	1,024	0,875	0,804	0,832
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	0,944	0,931	1,038	0,912	1,051	0,963	1,076	0,918	0,845	0,874
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	0,968	0,955	1,064	0,935	1,078	0,987	1,102	0,941	0,866	0,896
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,096	1,081	1,205	1,059	1,220	1,118	1,248	1,066	0,980	1,014
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,126	1,110	1,238	1,087	1,254	1,148	1,282	1,095	1,007	1,042
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,136	1,121	1,249	1,098	1,265	1,159	1,294	1,105	1,017	1,051

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника. К рассчитывается по формуле: $K = K_{до} / K_{спр}$, берем из справочника. Ко Инвест (Индекс цен в строительстве 2021 г., выпуск № 117, 122, 123, 127, 129 калькулятор инфляции).

$K_{дек21} = 9,776$, $K_{спр17} = 8,242$, соответственно получим: $K_{дек21} = 9,776/8,242 = 1,19$, (Коэффициент на декабрь 2021г.)

Далее применяем коэффициент для перехода с декабря 2021 г., к декабрю 2022г:

$K_{дек22} = 1,1/1 = 1,1$.

Далее применяем коэффициент для перехода с декабря 2022 г., к июню 2023г:

$$K_{\text{июнь}23} = 1,0224/1 = 1,0224.$$

Далее применяем коэффициент для перехода с июня 2023 г., к декабрю 2023г:

$$K_{\text{дек}23} = 1 / 0,9162 = 1,09$$

Далее применяем коэффициент, для перехода с декабря 2023 г., к декабрю 2024г :

$$K_{\text{дек}24} = 1,0573/1 = 1,0573$$

Далее применяем коэффициент инфляции, для перехода с декабря 2024 г., к дате оценки :

$$K_{\text{дек}24} = 1,0449/1 = 1,0449$$

Итоговый коэффициент составит: $K_{\text{до}} = 1,19 * 1,1 * 1,0224 * 1,09 * 1,0573 * 1,0449 = 1,61;$

		КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН						
		ISSN 2658-641X						
		ОКТАБРЬ						
		2021						
		Выпуск 117						
		Итоги за III кв. 2021г.						
Дата введения сметных цен, период		Северо-Западный федеральный округ						
		Ленинградская область	Калининградская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
01.01.1984		0,05452	0,04754	0,05938	0,05129	0,07163	0,05664	0,06364
01.01.1991		0,08824	0,07763	0,09589	0,08346	0,11685	0,09191	0,10342
декабрь 1999 г.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.		1,189	1,232	1,203	1,200	1,260	1,214	1,243
2001 г.		1,840	1,465	1,636	1,588	1,608	1,639	1,690
2002 г.		2,045	1,621	1,909	1,854	1,897	1,940	2,049
2003 г.		2,385	1,816	2,210	2,168	2,224	2,223	2,331
2004 г.		2,747	2,073	2,468	2,511	2,619	2,546	2,631
2005 г.		3,152	2,406	2,854	2,867	3,091	2,991	3,069
2006 г.		3,795	2,944	3,467	3,391	3,816	3,643	3,730
2007 г.		4,451	3,476	4,009	3,944	4,308	4,182	4,224
2008 г.		5,268	4,148	4,742	4,643	5,121	4,963	5,002
2009 г.		5,905	4,524	5,182	4,959	5,477	5,307	5,380
2010 г.		5,836	4,904	6,230	5,337	5,881	5,359	5,920
2011 г.		6,939	5,222	7,200	5,240	6,680	6,105	6,580
2012 г.		7,873	5,856	7,856	6,201	7,712	6,794	6,318
2013 г.		8,792	6,621	7,197	7,305	7,909	7,295	7,672
2014 г.		9,113	6,940	7,216	7,478	8,316	7,852	7,821
2015 г.		9,741	7,249	7,867	7,712	8,740	8,229	8,080
2016 г.		10,191	7,587	8,528	8,159	8,964	8,526	8,342
2017 г.		9,943	8,242	8,742	8,394	9,230	9,257	8,753
2018 г.		10,401	8,645	8,949	8,535	9,269	9,601	9,052
2019 г.		10,862	9,009	9,330	8,819	9,594	9,841	9,313
2020 г.		11,249	9,093	9,676	9,054	9,939	10,087	9,509
1-й кв.		11,120	9,047	9,558	8,975	9,808	9,989	9,432
2-й кв.		11,213	9,081	9,637	9,038	9,906	10,055	9,491
3-й кв.		11,310	9,110	9,733	9,084	10,002	10,133	9,538
4-й кв.		11,355	9,135	9,775	9,120	10,040	10,174	9,576
2021 г.								
1-й кв.		11,426	9,168	9,835	9,169	10,099	10,223	9,622
2-й кв.		11,712	9,374	10,083	9,398	10,380	10,487	9,854
июль		11,936	9,531	10,274	9,588	10,619	10,696	10,040
август		12,044	9,611	10,367	9,686	10,738	10,803	10,136
сентябрь		12,167	9,707	10,478	9,800	10,869	10,922	10,249
3-й кв.		12,049	9,616	10,373	9,691	10,742	10,807	10,142
4-й кв.								
2021 г. ПРОГНОЗ								
октябрь		12,197	9,730	10,504	9,824	10,897	10,949	10,274
ноябрь		12,226	9,753	10,529	9,849	10,926	10,976	10,300
декабрь		12,255	9,776	10,554	9,874	10,954	11,004	10,325

		ISSN 2658-641X						
		ЯНВАРЬ						
		2023						
		Выпуск 122						
		Итоги за IV кв. 2022г.						

Дата введения смет- ных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининград- ская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2022	1,0371	1,0388	1,0371	1,0442	1,0495	1,0430	1,0430
Январь 2022	1,0179	1,0191	1,0184	1,0214	1,0244	1,0208	1,0213
Февраль 2022	1,0368	1,0387	1,0368	1,0441	1,0492	1,0427	1,0429
Март 2022	1,0567	1,0587	1,0559	1,0671	1,0750	1,0655	1,0649
2 кв. 2022	1,0693	1,0706	1,0681	1,0806	1,0902	1,0785	1,0775
Апрель 2022	1,0632	1,0646	1,0621	1,0738	1,0825	1,0723	1,0712
Май 2022	1,0693	1,0702	1,0681	1,0805	1,0904	1,0784	1,0773
Июнь 2022	1,0754	1,0768	1,0742	1,0876	1,0976	1,0848	1,0841
3 кв. 2022	1,0839	1,0844	1,0827	1,0963	1,1070	1,0935	1,0925
Июль 2022	1,0796	1,0806	1,0784	1,0919	1,1023	1,0891	1,0882
Август 2022	1,0839	1,0844	1,0827	1,0963	1,1070	1,0935	1,0925
Сентябрь 2022	1,0882	1,0883	1,0871	1,1007	1,1117	1,0979	1,0967
4 кв. 2022	1,0970	1,0961	1,0960	1,1097	1,1214	1,1089	1,1053
Октябрь 2022	1,0926	1,0922	1,0915	1,1052	1,1165	1,1024	1,1010
Ноябрь 2022	1,0970	1,0961	1,0959	1,1097	1,1214	1,1089	1,1053
Декабрь 2022	1,1015	1,1001	1,1005	1,1142	1,1263	1,1115	1,1097
1 кв. 2023 Прогноз	1,1104	1,1081	1,1095	1,1233	1,1361	1,1206	1,1184
Январь 2023	1,1059	1,1041	1,1050	1,1188	1,1312	1,1160	1,1140
Февраль 2023	1,1104	1,1081	1,1095	1,1233	1,1361	1,1206	1,1184
Март 2023	1,1149	1,1121	1,1140	1,1279	1,1410	1,1252	1,1228

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

апрель

2023

Выпуск 123

Итого за I кв. 2023г.

Дата введения смет- ных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининград- ская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 кв. 2022	0,9708	0,9731	0,9706	0,9698	0,9679	0,9703	0,9710
Апрель 2022	0,9653	0,9677	0,9651	0,9637	0,9612	0,9648	0,9653
Май 2022	0,9708	0,9728	0,9706	0,9697	0,9681	0,9702	0,9708
Июнь 2022	0,9764	0,9788	0,9761	0,9761	0,9746	0,9760	0,9769
3 кв. 2022	0,9841	0,9857	0,9839	0,9839	0,9829	0,9838	0,9845
Июль 2022	0,9802	0,9823	0,9800	0,9800	0,9787	0,9799	0,9807
Август 2022	0,9840	0,9857	0,9839	0,9839	0,9829	0,9838	0,9845
Сентябрь 2022	0,9880	0,9892	0,9878	0,9879	0,9871	0,9878	0,9883
4 кв. 2022	0,9960	0,9964	0,9959	0,9959	0,9957	0,9959	0,9961
Октябрь 2022	0,9919	0,9928	0,9918	0,9919	0,9913	0,9918	0,9922
Ноябрь 2022	0,9959	0,9964	0,9959	0,9959	0,9956	0,9959	0,9961
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0083	1,0074	1,0084	1,0083	1,0089	1,0084	1,0080
Январь 2023	1,0041	1,0037	1,0042	1,0041	1,0044	1,0042	1,0040
Февраль 2023	1,0083	1,0074	1,0084	1,0083	1,0089	1,0084	1,0080
Март 2023	1,0125	1,0111	1,0126	1,0125	1,0134	1,0126	1,0121
2 кв. 2023 Прогноз	1,0209	1,0186	1,0211	1,0209	1,0224	1,0212	1,0202
Апрель 2023	1,0167	1,0149	1,0169	1,0167	1,0179	1,0169	1,0161
Май 2023	1,0209	1,0186	1,0211	1,0209	1,0224	1,0212	1,0202
Июнь 2023	1,0251	1,0224	1,0254	1,0252	1,0269	1,0254	1,0243

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-6411

апрель
2024
Выпуск 127

Итого за I кв. 2024

Дата введения смет- ных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининград- ская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
декабрь 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	0,9178	0,9154	0,9125	0,9163	0,9136	0,9148	0,9154
Апрель 2023	0,9168	0,9146	0,9117	0,9153	0,9127	0,9139	0,9143
Май 2023	0,9178	0,9154	0,9125	0,9163	0,9136	0,9148	0,9154
Июнь 2023	0,9187	0,9162	0,9132	0,9172	0,9145	0,9157	0,9165
3 Кв. 2023	0,9466	0,9440	0,9409	0,9450	0,9422	0,9434	0,9442
Июль 2023	0,9325	0,9299	0,9269	0,9310	0,9283	0,9294	0,9302
Август 2023	0,9465	0,9439	0,9408	0,9449	0,9422	0,9434	0,9442
Сентябрь 2023	0,9607	0,9581	0,9549	0,9591	0,9563	0,9575	0,9583
4 Кв. 2023	0,9869	0,9864	0,9843	0,9866	0,9859	0,9859	0,9849
Октябрь 2023	0,9741	0,9716	0,9682	0,9735	0,9717	0,9717	0,9699
Ноябрь 2023	0,9868	0,9878	0,9847	0,9862	0,9859	0,9859	0,9848
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2024	1,0050	1,0076	1,0065	1,0061	1,0075	1,0077	1,0059
Январь 2024	1,0018	1,0035	1,0032	1,0020	1,0033	1,0040	1,0023
Февраль 2024	1,0040	1,0066	1,0055	1,0048	1,0065	1,0063	1,0051
Март 2024	1,0093	1,0128	1,0107	1,0116	1,0127	1,0130	1,0103
2 Кв. 2024 Прогноз	1,0155	1,0214	1,0178	1,0194	1,0213	1,0217	1,0172
Апрель 2024	1,0124	1,0171	1,0142	1,0155	1,0170	1,0174	1,0137
Май 2024	1,0155	1,0214	1,0178	1,0194	1,0213	1,0217	1,0172
Июнь 2024	1,0186	1,0257	1,0214	1,0233	1,0256	1,0261	1,0207

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

ISSN 2658-641X

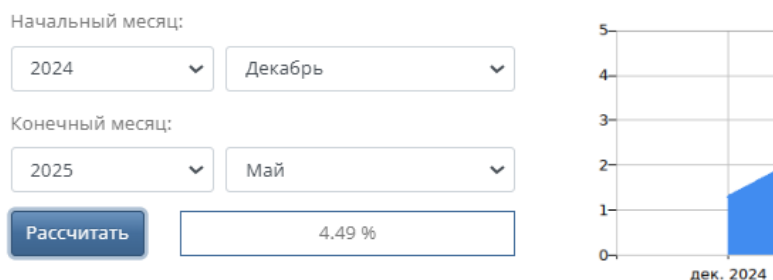
октябрь
2024
Выпуск 129

Итого за III кв. 2024г.

Дата введения смет- ных цен, период	Северо-Западный федеральный округ						
	Ленинградская область	Калининград- ская область	Мурманская область	Новгородская область	Псковская область	Республика Карелия	Республика Коми
декабрь 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2023	0,9869	0,9864	0,9843	0,9866	0,9859	0,9859	0,9849
Октябрь 2023	0,9741	0,9716	0,9682	0,9735	0,9717	0,9717	0,9699
Ноябрь 2023	0,9868	0,9878	0,9847	0,9862	0,9859	0,9859	0,9848
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2024	1,0050	1,0076	1,0065	1,0061	1,0075	1,0077	1,0059
Январь 2024	1,0018	1,0035	1,0032	1,0020	1,0033	1,0040	1,0023
Февраль 2024	1,0040	1,0066	1,0055	1,0048	1,0065	1,0063	1,0051
Март 2024	1,0093	1,0128	1,0107	1,0116	1,0127	1,0130	1,0103
2 Кв. 2024	1,0173	1,0209	1,0188	1,0197	1,0209	1,0211	1,0184
Апрель 2024	1,0133	1,0168	1,0147	1,0156	1,0168	1,0170	1,0143
Май 2024	1,0173	1,0209	1,0188	1,0197	1,0208	1,0211	1,0184
Июнь 2024	1,0214	1,0250	1,0228	1,0238	1,0249	1,0252	1,0225
3 Кв. 2024	1,0308	1,0344	1,0313	1,0330	1,0338	1,0341	1,0312
Июль 2024	1,0255	1,0291	1,0269	1,0278	1,0290	1,0292	1,0265
Август 2024	1,0296	1,0332	1,0308	1,0318	1,0332	1,0333	1,0306
Сентябрь 2024	1,0371	1,0410	1,0362	1,0395	1,0392	1,0399	1,0366
4 Кв. 2024 Прогноз	1,0477	1,0519	1,0453	1,0501	1,0489	1,0499	1,0461
Октябрь 2024	1,0424	1,0464	1,0408	1,0448	1,0440	1,0449	1,0413
Ноябрь 2024	1,0477	1,0519	1,0453	1,0501	1,0489	1,0499	1,0461
Декабрь 2024	1,0531	1,0573	1,0498	1,0554	1,0537	1,0549	1,0509

Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между дву



Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

Учитывая характер объекта оценки (его «общественное» значение) и поскольку в удельных показателях стоимости учтена прибыль в строительстве (в процентах от фонда оплаты труда рабочих), то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается в размере 0%.

НДС – 20% (поправочный коэффициент 1,20).

Таблица 8. Общие характеристики объекта оценки.

Общие характеристики объекта оценки	
Объект	Газопровод
Группа капитальности	КС-12
Единица измерения	п.м.
Количество единиц измерения	0,954
Номер сборника Ко-Инвест	«Газопроводы уличные» № ИЗ.06.010.0128
Стоимость строительства, руб./ед.изм.	2 865 990
Коэффициент на разницу в площади	1,00
Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для Калининградской области	0,919
Коэффициент перевода в цены на дату оценки с даты издания сборника	1,61

Расчет накопленного износа

Накопленный износ (И) — это совокупность физического (Ифиз), функционального (Ифунк) и внешнего износов (Ивн).

Для расчета относительного накопленного износа использована формула:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) \cdot (1 - И_{функ}) \cdot (1 - И_{вн})$$

Данная формула исключает двойной и тройной учет различных видов износа. Более того, она представляет собой правильное выражение для метода суммирования износов с учетом их корреляции.

Физическое ухудшение включает любое физическое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкции. Износ может быть либо устранимым, либо неустранимым. Неустранимым он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. Устранимый износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость.

Физический износ определяется методом экспертизы состояния, в соответствии с таблицей:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Таким образом, физический износ составит: 9%.

В расчет принимается соответствующая величина: 9%

Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этих выгод.

В данном случае, функциональное устаревание не выявлено. Функциональный износ 0%.

Экономическое устаревание или внешний износ обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Учитывая местоположение объектов оценки и характер окружающего землепользования, а также текущую экономическую ситуацию в РФ, можно утверждать, что внешний износ у объектов оценки присутствует и может составить значительную величину, но на сегодняшний день отсутствуют корректные методики для расчета внешнего износа, поэтому в расчетах использовалась величина 0%.

Результаты расчета, полученные в результате применения затратного подхода отражены в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода	
Объект	Газопровод
Восстановительная стоимость по Ко-Инвест в текущих ценах, руб. без НДС	4 045 428
Прибыль предпринимателя	0,00%
Стоимость затрат на замещение с учетом ПП и без учета накопленного износа, руб.	4 045 428
Физический износ, %	9%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	9%
Стоимость объекта, руб. без учета НДС	3 681 339
Стоимость объекта, руб. с учетом НДС	4 417 607

Таким образом рыночная стоимость объекта - Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339, на 09.06.2025г. составляет:

4 417 607,00 (Четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч шестьсот семь) 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* – мотивированный отказ
- *Затратный подход* – 100%
- *Доходный подход* – мотивированный отказ

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

Итоговая рыночная стоимость объекта - Газификация микрорайона «Северная гора» (2-я очередь) протяженностью 954 м с кадастровым номером 39:15:000000:16339, на 09.06.2025г. составляет:

4 417 607,00 (Четыре миллиона четыреста семнадцать тысяч шестьсот семь) 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

- 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. 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.Nagornyykh@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.



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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.04.2024, поступившего на рассмотрение 17.04.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395			
Кадастровый номер:	39:15:000000:16339		
Номер кадастрового квартала:	39:15:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	954	в метрах
Назначение:	1.6. Сооружения газохимического комплекса		
Наименование:	газификация микрорайона "Северная гора" (2-я очередь)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2020		
Кадастровая стоимость, руб.:	2743452.2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:130408:1042, 39:15:130408:1046, 39:15:130406:12, 39:15:130406:69, 39:15:130406:22, 39:15:130801:14, 39:15:130803:2, 39:15:130801:178, 39:15:130807:90, 39:15:130807:94, 39:15:130806:51, 39:15:130806:17, 39:15:130807:17, 39:15:130411:110, 39:15:130414:229, 39:15:130804:32, 39:15:130804:35, 39:15:130804:10, 39:15:130804:21, 39:15:130815:608, 39:15:130815:157, 39:15:130815:69, 39:15:130815:30, 39:15:130817:438, 39:15:130815:608, 39:15:130807:89, 39:15:130814:79, 39:15:130812:135, 39:15:130812:136, 39:15:130907:19, 39:15:130811:28, 39:15:130810:10, 39:15:000000:5735, 39:15:000000:5732, 39:15:000000:5738, 39:15:000000:5767, 39:15:000000:5734, 39:15:000000:5746, 39:15:000000:5731, 39:15:000000:5729, 39:15:000000:6623, 39:15:000000:5742, 39:15:000000:5745, 39:15:000000:5747, 39:15:000000:3781, 39:15:130411:120, 39:15:130814:409, 39:15:130815:612, 39:15:130815:38, 39:15:130411:50, 39:15:130806:19, 39:15:130810:37, 39:15:130817:843, 39:15:130814:54, 39:15:130411:42, 39:15:130803:567, 39:15:130408:2129, 39:15:130412:344		

			документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395			
Кадастровый номер:	39:15:000000:16339		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Казанцева-Лохона Наталья Юрьевна, СНИЛС 14240761531, договор на выполнение кадастровых работ от 27.07.2020 № 20.77, дата завершения кадастровых работ: 30.07.2020		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Таранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

			документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395			
Кадастровый номер:		39:15:000000:16339	
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 39:15:000000:16339-39/026/2020-1 02.11.2020 15:29:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401C338D2B3576ACDC8425108			
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 23
17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-109122395			
Кадастровый номер:		39:15:000000:16339	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			