

# Специализированная фирма «ОЦЕНКА»

236006, г. Калининград, Московский проспект, 21  
тел./факс (4012) 340-111, 340-555,671-443,  
e-mail: ozenka@gazinter.net  
ozenka@ozenka39.ru

Экземпляр №1  
«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО  
«Специализированная фирма «Оценка»

Л. А. Беляев

07 декабря 2018 года.



## О Т Ч Ё Т

№ Н-515-18

**Об оценке рыночной стоимости  
величины годовой арендной платы  
за пользование нежилым помещением  
по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград,  
Солнечный бульвар, д.25**

Заказчик:  
ФГУП «Спорт-Ин»

Исполнитель:  
ООО «Специализированная  
фирма «ОЦЕНКА»

г. Калининград  
2018 год

### ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор возмездного оказания услуг по оценке №198/18 от 08 августа 2018 года.	
<i>Объект оценки</i> <i>Краткое описание оцениваемого имущества</i>	Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора 16,0 кв.м, А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м. , Г63 площадью 30 кв.м «Офис правообладателя гостевого обслуживания» *Справочно:общая площадь помещений 119,2 кв.м	
<i>Иная расчетная величина</i>	Определение величины рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды в отношении каждого объекта оценки (рыночной стоимости годовой арендной платы)	
<i>Адрес (местоположение)</i>	Россия, Калининградская область, г. Калининград, Солнечный бульвар, д.25	
<i>Оцениваемые права</i>	Право хозяйственного ведения	
<i>Результат оценки, полученный затратным подходом</i>	Не применялся	
<i>Результат оценки, полученный сравнительным подходом</i>	<b>500 640 руб./год</b>	
<i>Результат оценки, полученный доходным подходом</i>	Не применялся	
<i>Субъект права</i>	Государственная собственность Российской Федерации. Находится в хозяйственном ведении ФГУП «Спорт Инжинринг»	
<i>Заказчик оценки</i>	Федеральное Государственное Унитарное Предприятие «Спорт Инжинринг» ИНН 7719064976, КПП 770901001, ОГРН 1067746402195 (дата присвоения: 22.03.2006г.) Адрес юридический: г. Москва, ул. Казакова д.18 стр.8	
<i>Цель оценки</i>	Определение величины рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды	
<i>Вид стоимости</i>	Учитывая цели оценки, определенные Заказчиком, действующие законодательные акты и основываясь на стандартах оценки, для определения стоимости имущества применялась рыночная стоимость.	
<i>Дата проведения оценки</i>	Оценка производится по состоянию на <b>08 ноября 2018 года</b>	
<i>Дата осмотра</i>	02 октября 2018г.	
<i>Лицо проводившее осмотр</i>	Беляев Леонид Алексеевич (340-111, 340-555, 671-443)	
<i>Дата составления отчета</i>	07 декабря 2018 года	
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Для заключения договора аренды недвижимого имущества. Возмещение коммунальных расходов, оплата эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг производится по отдельным договорам.	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>		
<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная арендная плата с НДС 18%, руб./мес.</b>	<b>Рыночная арендная плата с НДС 18%, руб./год</b>
Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора 16,0 кв.м, А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м. , Г63 площадью 30 кв.м «Офис правообладателя гостевого обслуживания» *Справочно:общая площадь помещений 119,2 кв.м	41 720	500 640
	<b>Рыночная арендная плата за 1 кв.м с НДС, руб./мес.</b>	<b>Рыночная арендная плата за 1 кв.м с НДС, руб./год</b>
	350	4200
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Результаты оценки могут быть использованы для заключения договора аренды недвижимого имущества. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Согласно техническому заданию итоговый результат оценки стоимости недвижимости указан в виде единого числового значения. (ФСО №7 от 25.09.2014г. №611)	

Оценщик,  
Действительный член РОО



Е.А. Михеева

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	6
1.3. Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки.....	7
1.4. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
1.5. Сведения об оценщике и заказчике.....	9
<b>2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	11
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	11
2.2. Перечень использованных при проведении объектов оценки данных с указанием источников получения.....	11
2.3. Описание местоположения объектов оценки.....	12
2.4. Описание недвижимого имущества.....	14
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки.....	20
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....	22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.....	22
3.2. Определение и анализ сегмента рынка объектов оценки.....	25
3.3. Анализ спроса и предложения. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений, а также анализ ценообразующих факторов.....	26
3.4. Выводы по анализу рынка с учетом особенностей объектов оценки.....	32
<b>4. ВЫБОР БАЗЫ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	33
4.1. Основные понятия и определения.....	33
4.2. Основные этапы проведения оценки.....	35
4.3. Технология оценки.....	35
4.4. Выбор подходов к оценке объекта недвижимости.....	36
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	37
5.1. Алгоритм анализа.....	37
5.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	39
6.1. Порядок расчета.....	39
6.2. Расчет стоимости методом сравнения.....	39
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	49
<b>8. СУЖДЕНИЕ О ТОЧНОСТИ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	50
8.1. Суждение о точности результатов оценки. Промежуточные результаты оценки и заключение о рыночной стоимости.....	50
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....	51
Приложение 1. Аналоги из внешних источников.....	52
Приложение 2. Документы предоставленные заказчиком.....	55
Приложение 3. Документы оценщика.....	72



## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке №198/18 от 08 августа 2018 года.
Объект оценки	Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора» 16,0 кв.м, А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м. , Г63 площадью 30 кв.м «Офис правообладателя гостевого обслуживания» *Справочно:общая площадь помещений 119,2 кв.м
Адрес (местоположение)	Россия, Калининградская область, г. Калининград, Солнечный бульвар, д.25
Зарегистрированные и Оцениваемые права	Право хозяйственного ведения
Субъект права	Государственная собственность Российской Федерации. Находится в хозяйственном ведении ФГУП «Спорт Инжириг»
Заказчик оценки	Федеральное Государственное Унитарное Предприятие «Спорт Инжириг» ИНН 7719064976, КПП 770901001, ОГРН 1067746402195 (дата присвоения: 22.03.2006г.) Адрес юридический: г. Москва, ул. Казакова д.18 стр.8
Цель оценки	Определение величины рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды
Вид стоимости	Учитывая цели оценки, определенные Заказчиком, действующие законодательные акты и основываясь на стандартах оценки, для определения стоимости имущества применялась рыночная стоимость.
Дата проведения оценки	Оценка производится по состоянию на 08 ноября 2018 года
Дата осмотра	02.10.2018г.
Срок проведения оценки	В соответствии договором на выполнение оценки №198/18 от 08 августа 2018 года.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды недвижимого имущества. Возмещение коммунальных расходов, оплата эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг производится по отдельным договорам. Допущения и ограничения заказчиком не определены.
Допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Право собственности, а также другие имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается, как свободное от каких бы-то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.</li> <li>2. Оценка произведена на основании осмотра и информации, предоставленной заказчиком оценки. Оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком оценки и сторонними организациями, является достоверной.</li> <li>3. По имеющейся у оценщика информации, оцениваемый объект не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на его рыночную стоимость.</li> <li>4. Оценщик не отвечает за обстоятельства юридического, экономического, экологического характера, возникшие после проведения оценки и повлиявшие на стоимость объекта.</li> <li>5. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.</li> <li>6. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета.</li> <li>7. Заключение о рыночной стоимости, содержащееся в отчете, относится только к объекту оценки в целом, любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта неправомерно.</li> <li>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок</li> </ol>

	<p>данного исследования.</p> <p>9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.</p> <p>11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Согласно техническому заданию итоговый результат оценки стоимости арендной платы за пользование недвижимостью указан в виде единого числового значения. (ФСО №7 от 25.09.2014г. №611)</p> <p>12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>13. Рыночная стоимость арендной платы определяется с учетом всех ценообразующих налогов, коммунальные платежи арендатор платит по отдельному договору. Арендная плата определяется без учета сезона проведения матчей на стадионе.</p> <p>14. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.</p> <p>15. Согласно техническому заданию расчет произведен без учета обременений.</p> <p>16. Площадь помещений предоставлена Заказчиком и отражена на схеме (Выписка из плана), в техническом задании к Договору на оценку.</p> <p>17. Все расчеты, выполненные в отчете, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей.</p>
--	---

## 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Проведение оценки имущества, в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки.

**Таблица 1. 1. Перечень и обоснование применяемых стандартов оценки**

№	Наименование стандарта	Обоснования применения
1	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 297 Минэкономразвития Российской Федерации	Стандарт определяет основные требования к процедуре составления Отчета об оценке. Кратко описывает требования к содержанию отчета об оценке; описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки; к описанию в отчете об оценке методологии оценки расчетов.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 298 Минэкономразвития Российской Федерации	Стандарт определяет общие положения, цель оценки и предполагаемое использование результат оценки; виды стоимости;
3	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 299 Минэкономразвития Российской Федерации	Стандарт определяет общие понятия оценки; подходы к оценке; требования к проведению оценки

№	Наименование стандарта	Обоснования применения
	Федерации	
4	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержден Приказом от 25 сентября 2014 года N 611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации	Стандарт развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3

### 1.3. Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями

-Федеральных стандартов оценки (утверждены Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№297, 298 и 299, от 25.09.2014г. №611.

-стандартов оценки Российского общества оценщиков.

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)

С полным текстом Стандартом и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО.

В своей деятельности оценщики используют следующие стандарты деловой этики:

-Кодекс Этики Международных Стандартов Оценки

-Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков».

### 1.4. Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, используемые оценщиком, их экономический анализ, который отражает компетентное мнение оценщика относительно рыночной стоимости имущества.

2. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

3. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;

4. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

5. Оценка произведена на основании информации, предоставленной заказчиком оценки. Оценщик исходит из того, что информация, предоставленная заказчиком оценки и сторонними организациями, является достоверной.

6. Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Согласно техническому заданию итоговый результат оценки стоимости недвижимости указан в виде единого числового значения. (ФСО №7 от 25.09.2014г. №611)

14. *Рыночная стоимость арендной платы определяется с учетом всех ценообразующих налогов, коммунальные платежи арендатор платит по отдельному договору. Арендная плата определяется без учета сезона проведения матчей на стадионе.*

15. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

16. Все расчеты, выполненные в отчете, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах приведены округленные значения показателей.

17. Площадь помещений предоставлена Заказчиком и отражена на схеме (Выписка из плана), в техническом задании к Договору на оценку.

18. Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

*Составивший представленный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:*

- Использованные факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми оценщик располагал на момент оценки.
- Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах допущений и ограничительных условий, приведенных далее в отчете.
- Вознаграждение оценщика, ни каким образом не связано с величиной стоимости выполненных работ, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету.
- У оценщика нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно стоимости работ, являющейся предметом данного отчета, или какой бы-то ни было

предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

- Никто, кроме оценщика, подписавшего отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

### 1.5. Сведения об оценщике и заказчике

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

#### 1. Сведения о заказчике оценки

Наименование юридического лица	Федеральное Государственное Унитарное Предприятие «Спорт Инжинринг»
Сокращенное наименование	ФГУП «Спорт Ин»
Адрес (место нахождения) юридического лица	Россия, Московская обл., г. Москва, ул. Казакова д.18 стр.8
ОГРН	1067746402195
ИНН	7719064976
КПП	770901001
Дата присвоения ОГРН	22.03.2006г.

#### 2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Ф.И.О.	Михеева Екатерина Анатольевна
Место нахождения оценщика (контактные данные)	Почтовый адрес: 236006, область Калининградская, город Калининград, Московский проспект, 21 Телефон: +7 (4012) 340-111, 340-555 Электронная почта (E-mail): <a href="mailto:ocenka@ocenka39.ru">ocenka@ocenka39.ru</a> , <a href="mailto:ocenka@gazinter.net">ocenka@gazinter.net</a>
Оценочное образование	Диплом серия ПП №871921 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», выданный ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Плеханова.
Область оценочной деятельности	"Оценка недвижимого имущества". Квалификационный аттестат №002327-1 от 25.01.2018г. Действителен до 25.01.2021 года.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство 0024493 от 06.10.2017г. Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков»
Наименование и место нахождения СРО	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» г. Москва, ул. Басманная Нов., 21. Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 03.06.2008г., регистрационный номер 004543
Страхование деятельности	Ответственность Оценщика застрахована по всем видам оценочных услуг в Калининградском филиале СОАО «Военно-страховая компания». Страховой полис №18670В40001343 от 14.06.2017г., Размер страхового покрытия 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Период страхования с 01.07.2018г. по 30.06.2019г.
Стаж работы	С 2008г.
ООО «Специализированная фирма «Оценка» имеет в штате более двух оценщиков, работающих в организации на основании трудового договора и которые являются членами саморегулируемой организации, поэтому, на основании статьи 15.1. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г., имеет право заключать договора на проведение оценки	
Сведения о независимости юридического лица, с	Требование о независимости выполнено



<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b>	
<i>которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона</i>	
<b>3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<i>Наименование юридического лица</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная фирма «ОЦЕНКА»
<i>Сокращенное наименование</i>	ООО «Специализированная фирма «ОЦЕНКА»
<i>Адрес (место нахождения) юридического лица</i>	236006, область Калининградская, город Калининград, Московский проспект, 21
<i>ОГРН</i>	1023900986273
<i>ИНН</i>	3906046360
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	08 августа 2002 года
<i>Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года</i>	5902
<i>Дата регистрации до 01 июля 2002 года</i>	03 февраля 1997 года
<i>Страхование деятельности</i>	Страхование открытое акционерное общество «ВСК» Лицензия № С 0621 77 от 19.01.2011 года Номер договора о страховании: 18670В4000130 Дата заключения договора: 14.06.2018 года Дата начала действия договора: 01.07.2018 года Дата окончания действия договора: 30.06.2019 года Страховая сумма: 100 000 000 Р (рублей)
<i>Штат организации</i>	ООО «Специализированная фирма «Оценка» имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, у которых не приостановлено. Соответственно, на основании статьи 15.1. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, имеет право заключать договора на проведение оценки.
<i>Контактные данные юридического лица</i>	Телефон/факс: (4012) 340-111, 340-555, 671-443 E-mail: <a href="mailto:ocenka@ocenka39.ru">ocenka@ocenka39.ru</a> , <a href="mailto:ocenka@gazinter.net">ocenka@gazinter.net</a> Веб-сайт: <a href="http://ocenka39.ru/">http://ocenka39.ru/</a>
<b>4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
В рамках составления настоящего отчета сторонние организации и специалисты не привлекались	

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для проведения данной работы ООО «Специализированная фирма «Оценка» от заказчика предоставлены копии документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оцениваемых прав. Перечень представленных документов указан в таблице ниже.

Таблица 2.1. Представленные Заказчиком документы к оценке

№ п/п	Наименование	Вид	Источник получения
1	Экспликация помещений сектора А . Экспликация помещения сектора Г	Копия	Заказчик
2	Техническое задание. Приложение №1 к договору 198/18 от 08.11.2018 г.	Копия	Заказчик

### 2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников получения

№ п/п	Данные, используемые для расчетов	Источник получения
1	Анализ экономического положения, рынка недвижимости	-интернет-сайты: <a href="http://gks.ru/">http://gks.ru/</a> <a href="http://rielt-f.ru/">http://rielt-f.ru/</a> , <a href="http://statrielt.ru/">statrielt.ru</a> , <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
2	Цены продаж и предложений по объектам недвижимости	<a href="http://an-invent.ru/">http://an-invent.ru/</a> , <a href="https://kaliningrad.move.ru/">https://kaliningrad.move.ru/</a> <a href="https://kaliningrad.cian.ru/">https://kaliningrad.cian.ru/</a> <a href="https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/">https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/</a> и пр.
3	Нормативная документация	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО№ 3), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 297 Минэкономразвития Российской Федерации Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО№ 2), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 298 Минэкономразвития Российской Федерации Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№ 1), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года № 299 Минэкономразвития Российской Федерации Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" утвержден Приказом от 25 сентября 2014 года N 611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации

### 2.3. Описание местоположения объекта оценки

#### *Местоположение объекта оценки на карте города Калининграда*



#### *Описание района, в котором находится объект оценки*

Московский район — один из трёх (до 2009 года — пяти) внутригородских административных районов города Калининграда Калининградской области Российской Федерации, второй по численности населения (после Ленинградского района) и второй по площади (после Центрального района) район города. Образован 25 июля 1947 года и назван в честь столицы СССР. Площадь района — 76 км<sup>2</sup>, численность населения — 161 319чел. (2017г.).

Московский район расположен в юго-восточной части города Калининграда, ранее граничил с Ленинградским и Балтийским районами города, а на юге и юго-востоке — с Гурьевским районом Калининградской области.

**Образование.** В районе расположено 9 средних общеобразовательных школ, 16 детских дошкольных учреждений, детско-юношеский центр.

**Экономика.** Основу экономики района составляют предприятия железнодорожного, автомобильного и морского транспорта, строительного комплекса и пищевой промышленности. Самые крупные из них — ОАО ПСЗ «Янтарь», ОАО «Калининградский морской торговый порт», ФГУП «Калининградский морской рыбный порт». ОАО «Молоко», Управление Калининградской железной дороги — филиал ОАО «РЖД», АО «Калининградский мясоконсервный комбинат», АО «Балтийский мукомол», ОАО «Калининградский тарный комбинат», ОАО «ЖБИ-2», ОАО «КПД-Калининград», ООО «Продукты питания Комбинат». ОАО «Калининградская

**Развитие района.** Решением городского Совета депутатов города Калининграда (третьего созыва) от 22 февраля 2006 года № 69 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования „Город Калининград“ на период до 2015 года»[17], на территории Московского района города площадью 450 гектар предусмотрено новое жилищное строительство 1 678 тысяч квадратных метров общей площади.

В общем объёме нового жилищного строительства учтена дополнительная жилая площадь, которая может быть получена в результате реконструкции трёх-пятиэтажного довоенного фонда и домов первых массовых серий (в основном, блочных пятиэтажных). В объёмы и территории нового жилищного строительства включён жилой фонд, как размещаемый на свободных территориях (новые жилые зоны), так и в уже сложившихся микрорайонах и кварталах, а также на участках, выделенных на чертеже Генерального плана в качестве многофункциональных зон.

Самое большое количество новостроек Московского района сосредоточено на острове Октябрьский. Исторические сооружения: Фридландские ворота, бастион Прегель (они были постро-



ены в середине восемнадцатого века). В городе есть мемориал, воздвигнутый в честь Суворова (построен в начале 80-х годов двадцатого века).

**Транспорт.** Городской пассажирский транспорт в Московском районе развит крайне неравномерно. С Центральным районом города Московский район связывают два трамвайных (№ 3 и № 5) и один троллейбусный (№ 1) маршруты. При этом автобусное сообщение и малые пассажирские перевозки (маршрутные такси) развиты довольно хорошо, что позволяет жителям достаточно отдалённых частей Московского района добраться до центра города в среднем за полчаса.

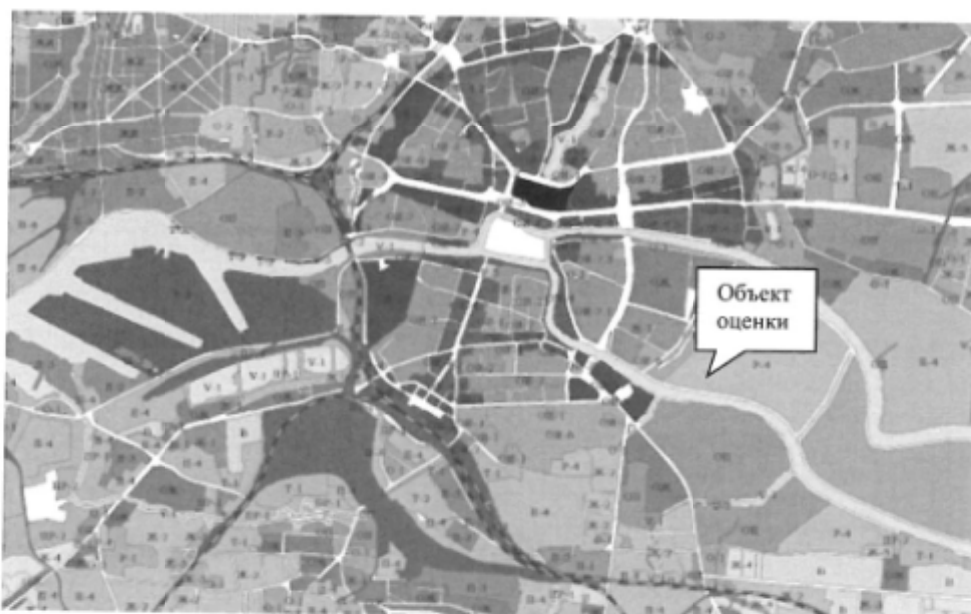
**Положительные и отрицательные свойства местоположения объекта оценки**

К положительным свойствам территории можно отнести:

- Нежилое помещение расположено в нежилом здании в средней части города в 4 километрах от центра города, есть возможность подключения всех коммуникаций;
- Наличие хороших подъездных путей.

К отрицательным свойствам территории можно отнести:

- Помещение расположено на закрытой территории в нежилом здании;
- Свободного доступа к стадиону нет;
- Отсутствие вблизи остановок общественного транспорта.



**Таблица 2.3 Особенности локального местоположения объектов оценки**

Факторы местоположения объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. Адрес	Россия, Калининградская область, г. Калининград, Солнечный бульвар, д.25
2. Местоположение	Средняя часть города в 4 километрах от центра города. Стадион возведён на берегу Октябрьского острова, в непосредственной близости от набережной реки Старая Преголя.
3. Полнота застройки	Низкая
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. Тип застройки окружения	Жилые и нежилые здания.
2. Объекты окружения застройки	Зона Р4- зона спортивных комплексов и сооружений. Вокруг стадиона образована зона отдыха с парком и

	набережными. Жилые дома расположены в 600 м., гаражно-строительный кооператив в 500м. от Стадиона «Калининград»
<b>Транспортная доступность</b>	
1. Характеристика доступности	Нежилое помещение расположено в здании стадиона на закрытой территории. Свободный доступ ограничен. Расположен стадион на второй линии от главной дороги
2. Подъезд	Асфальтированная дорога
3. Интенсивность движения транспорта	Низкая. Вблизи «Стадиона Калининград» нет остановок общественного транспорта (ближайшие находятся в 20 минутах ходьбы).
<b>Состояние окружающей среды</b>	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
2. Уровень загрязнения активными формами энергии	Не выявлено
3. Состояние окружающей среды (локальное)	Нет сведений
<b>Основные выводы</b>	
1. Местоположение наиболее привлекательно для размещения Стадиона, спортивных школ, фитнес-центров, зоны отдыха и коммерческими объектами торгово-офисного назначения.	
2. Объект имеет низкую транспортную доступность с точки зрения общественного транспорта, в связи отсутствием свободного доступа.	
3. Инженерное обеспечение соответствует СНиПам. Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средней.	

*Источник информации: информация предоставлена Заказчиком*

#### 2.4. Описание недвижимого имущества

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки ст.18 и 18 ФСО№1.

**Таблица 2.4. Описание нежилых помещений**

Параметр	Данные	Источник данных
Объект оценки	Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора 16,0 кв.м, А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м. , Г63 площадью 30 кв.м «Офис правообладателя гостевого обслуживания» *Справочно: общая площадь помещений 119,2 кв.м	Договор на оценку
Имущественные права на объект оценки	Право хозяйственного ведения	Данные заказчика
Субъект (субъекты) права	Государственная собственность Российской Федерации. Находится в хозяйственном ведении ФГУП «Спорт Ин». ИНН 7719064976, КПП 770901001, ОГРН 1067746402195 (дата присвоения: 22.03.2006г.) Адрес юридический: г. Москва, ул. Казакова д.18 стр.8.	Данные заказчика
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не предоставлено	
Разрешенное использование оцениваемого объекта	зона для отдыха или ожидания посетителей (свободного назначения)	Данные заказчика
Текущее использование оцениваемого объекта	По назначению	Данные заказчика

Параметр	Данные	Источник данных
<b>Сведения о физических свойствах, количественных и качественных характеристиках здания</b>		
Кадастровый номер	39:15:000000:6957	Данные заказчика
Год постройки	2018г.	Данные заказчика
Год ввода в эксплуатацию	2018	Данные заказчика
Год проведения кап. ремонта (реконструкции)	-	Данные заказчика
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	51659,3	Данные заказчика
Количество этажей	5	Данные заказчика
Площадь м <sup>2</sup>	112511,7	Данные заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	1000887206,45	Данные заказчика
<b>Строительные характеристики</b>		
Основные конструктивные элементы	Конструктивное решение и материал	Признаки износа, состояние <i>(по результатам визуального осмотра)</i>
Фундамент	-	Осмотру недоступен.
Кровля	Совмещенная, большепролетная. Покрытие-полимерная мембрана и сотовый поликарбонат	
Стены	Витражные и бетонные конструкции	Состояние хорошее
Ограждающие конструкции	Навесной фасад стадиона выполнен из оцинкованных перфорированных панелей RAL5007, RAL9016. Класс пожарной опасности – КМ1, класс горючести- Г1. Система состоит из несущих крошштейнов и прикрепленных к ним вертикальным направляющим, на которые устанавливаются крепежные элементы облицовочного материала в зависимости от способа монтажа навесного фасада. Трибуны выполнены из сборного железобетона по монолитному каркасу	Состояние хорошее
<b>Строительные характеристики помещений</b>		
<i>Помещения технического назначения</i>		
Полы	Плитка керамическая	Состояние хорошее
Стены	Плитка керамическая, акриловая краска	Состояние хорошее
Потолок	Акриловая краска	Состояние хорошее
Двери	Металлические	Состояние хорошее
<i>Входной вестибюль, фойе</i>		
Полы	Керамогранит	Состояние хорошее
Стены	Окраска	Состояние хорошее
Потолок	Подвесной	Состояние хорошее
Двери	Алюминиевые со стеклянным наполнением	Состояние хорошее
<i>Бытовые помещения и санузлы</i>		
Полы	Плитка керамическая	Состояние хорошее
Стены	Плитка керамическая, акриловая краска	Состояние хорошее
Потолок	Подвесной, типа Грильято	Состояние хорошее
Двери	Ламинированный МДФ	Состояние хорошее
<i>Административные помещения</i>		
Полы	линолеум	Состояние хорошее
Стены	окраска	Состояние хорошее
Потолок	Подвесной, типа Армстронг	Состояние хорошее
Двери	Ламинированный МДФ	Состояние хорошее
<b>Системы инженерного обеспечения</b> (наличие, вид, состояние, необходимый ремонт)		
Сети электроснабжения	Скрытая проводка, Кл-0,4 Кв	
Система отопления	тепловая станция	
Система водоснабжения	Хозяйственно-бытовой	
Система канализации	Бытовая, дождевая	
Связь	Есть	
Вентиляция	Есть	

Параметр	Данные	Источник данных
Сигнализация		Охранная, пожарная
Системы инженерного обеспечения в рабочем состоянии		
<i>Описание помещения, передаваемого в аренду (из экспликации и технического задания)</i>		
<b>№ (сектора из экспликации)</b>	<b>площадь (кв.м.)</b>	<b>назначение</b>
A55	12,6	Кабинет главного инженера
A56	12,6	Кабинет «Отдел кадров»
A57	16,0	Кабинет зам. Директора по АХО
A58	16,0	Кабинет финансового директора
A59	16,0	Кабинет зам. ген. директора
A60	16,0	Кабинет ген. директора
Г63	30,0	Офис правообладателя гостевого обслуживания
итого	119,2	Кабинеты
Инженерные коммуникации		электричество, вода, приточно вытяжная вентиляция, система пожаротушения
Этаж расположения		2
Полы	керамогранитная плитка	Состояние хорошее
Стены	окраска	Состояние хорошее
Потолок	подвесной Армстронг	Состояние хорошее
Двери	алюминиевые со стеклянным наполнением	Состояние хорошее
Окна	металлопластиковый стеклопакет	Состояние хорошее

*Источник информации: анализ Оценщика на основании документов, предоставленных Заказчиком (Приложение к Отчету)*

Объект используется рационально, неиспользуемых или используемых нерационально площадей нет.

#### Фотографии объекта оценки



Территория

Территория



Стадион «Калининград»



Стадион «Калининград»



Территория



Территория



Территория



Нежилое помещение, Кабинет главного инженера А 55



Нежилое помещение, Кабинет главного инженера А 55



Нежилое помещение, Кабинет отдел кадров А 56



Нежилое помещение, Кабинет отдел кадров А 56



Нежилое помещение, Кабинет зам. Директора по АХО  
А 57



Нежилое помещение, Кабинет зам. Директора по АХО  
А 57



Нежилое помещение, Кабинет финансового директора  
А 58





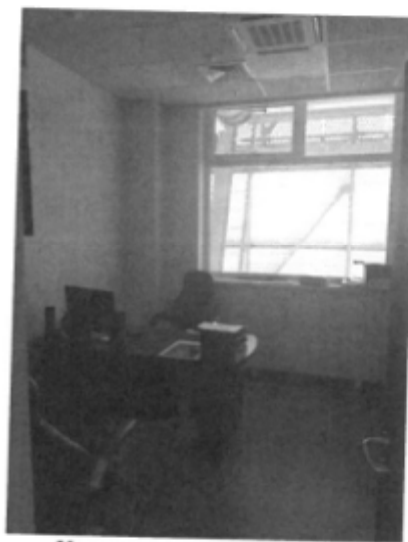
Нежилое помещение, Кабинет финансового директора  
А 58



Нежилое помещение А 59 Кабинет зам генерального  
директора



Нежилое помещение А 60, кабинет генерального  
директора



Нежилое помещение А 60  
Кабинет генерального директора



Нежилое помещение Г63 «Офис правообладателя гостевого обслуживания»



Нежилое помещение Г63 «Офис правообладателя гостевого обслуживания»



Нежилое помещение Г63 «Офис правообладателя гостевого обслуживания»

### 2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

При формировании вывода о степени ликвидности Объекта оценки, учитываются следующие основные критерии, влияющие на степень его ликвидности:

При формировании вывода о степени ликвидности Объекта оценки, учитываются следующие основные критерии, влияющие на степень его ликвидности:

1. юридические, экономические и технические характеристики Объекта оценки.

Оцениваемый объект – Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора» 16,0 кв.м А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м., Г63 площадью 30,0 кв.м «Офис правообладателя гостевого обслуживания» расположенные на третьем этаже стадиона «Калининград».



2. перспективы развития локального местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен на западе Калининградской области на берегу Калининградского залива юго-восточной части Балтийского моря, в Московском районе города Калининграда на острове Октябрьский. В зоне делового общественного и коммерческого назначения.

3. физическое и функциональное состояние Объекта оценки. Объект находится в отличном состоянии;

4. местоположение, близость к транспортным магистралям, развязкам, отсутствие/наличие близлежащих конкурентов (Стадион расположен в средней части города Калининграда, транспортная доступность средняя только автомобильным транспортом, ближайшие остановки общественного транспорта 20 мин. Ходьбы. Стадион расположен на закрытой охраняемой территории без права свободного доступа.);

5. зависимость от ухода «ключевых» потребителей (нет зависимости);

6. этапы «жизненного цикла» здания и его функционирование на дату оценки (Здание в хорошем состоянии, степень ликвидности средняя).

Выводы о ликвидности объектов оценки были сделаны после консультации с риэлторами г. Калининграда, анализы рынка недвижимости и проведения предварительных расчетов.

Информация об экспертах приведена в нижеследующей таблице:

Первалов О. (Клипер-Недвижимость)	т. 8-9062-37-70-03
Басков В. В.	т. 8-9062-34-73-76
Семыкина И. Ю. (ООО «Калининград»)	т. 8-911-457-06-78
АН «Ризлт-Финанс»	т. 631-777
АН «Зеленый город»	т. 76-77-91

Вывод: Степень ликвидности средняя (возможный срок реализации составляет 6-12 месяцев).

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

##### Политическая обстановка

Политическая ситуация в Калининградской области представляет собой сегодня модель, в которой федеральный центр выступает как центр принятия решений и определения стратегии развития региона, а также центр контроля за распределением потока финансовых ресурсов, направляемых в область. При этом ключевыми задачами регионального правительства являются обеспечение устойчивости социально-экономического и политического развития региона, консолидация региональных политических и бизнес-элит, контроль над протестным потенциалом, обеспечение построения эффективной административной вертикали.

##### Социально-экономическая обстановка

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Сентябрь 2018 млн. рублей	в % к		Итого сентябрь 2018 млн. рублей	Итого сентябрь 2018 в % к январю-августу 2017
		сентябрю 2017	августу 2018		
Индекс промышленного производства	x	101,5	94,9	x	103,3
добыча полезных ископаемых	x	90,2	84,5	x	94,0
обрабатывающие производства	x	101,5	93,4	x	104,2
обеспечение электрической энергией, теплом и паром;					
кондиционирование воздуха;	x	109,3	109,3	x	99,3
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственного характера по видам деятельности <sup>1</sup>					
добыча полезных ископаемых	2748,0	в 2,1 р.	143,0	14090,3	112,3
обрабатывающие производства	49337,3	121,1	94,9	437380,1	130,0
обеспечение электрической энергией, теплом и паром;					
кондиционирование воздуха;	2679,3	144,5	103,9	23493,3	136,6
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем выполненных работ по видам деятельности					
«Строительство»	15191,3	150,0	102,2	130631,4	150,9
Итого в действии					
млн. руб.	49,8	53,3	41,0	616,4	109,4
Оборот розничной торговли	54347,3	107,7	96,1	123522,8	105,5
Оборот общественного питания	3339,0	99,8	95,6	9959,9	99,9
Объем платных услуг населению	4748,3	109,3	97,2	44856,9	106,1
Индекс потребительских цен	x	103,5	109,9	x	102,3 <sup>2</sup>
Индекс цен производителей конечных товаров	x	110,3	102,6	x	108,3 <sup>2</sup>
Среднегодовая номинальная заработная плата одного работника (за август, январь-август 2018)					
номинальная, рублей	31432,6	106,0 <sup>3</sup>	96,5 <sup>4</sup>	31955,6	107,4 <sup>5</sup>
реальная	x	105,2 <sup>3</sup>	98,8 <sup>4</sup>	x	106,1 <sup>5</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	3,6	77,9	97,6	x	x

<sup>1</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, НДС и других аналогичных платежей (за исключением НДС и налога на добавленную стоимость, НДС и других аналогичных платежей);  
<sup>2</sup> Сентябрь 2018 в % к декабрю 2017;  
<sup>3</sup> Август 2018 в % к августу 2017;  
<sup>4</sup> Август 2018 в % к августу 2018;  
<sup>5</sup> Январь-август 2018 в % к январю-августу 2017

#### СТРОИТЕЛЬСТВО

##### Строительная деятельность

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 года составил, по оценке, 100,6 млрд рублей, или 150,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Динамика объема работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»<sup>1</sup>

	2017			2018		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему периоду
январь	3378,2	46,7	35,2	2499,7	65,1	7,0
февраль	6136,5	83,3	163,3	4034,2	44,1	112,4
март	5871,3	96,0	119,1	6768,2	83,4	151,1
квартал	15386,0	64,9	x	13207,1	72,6	x
апрель	5027,9	147,1	91,2	15401,6	в 2,7 р.	в 2,3 р.
май	5125,0	176,5	96,3	13779,3	в 2,4 р.	85,2
июнь	7193,8	113,7	132,3	14790,0	в 2,2 р.	117,6
июль	32734,6	90,1	x	57169,6	164,7	x
август	10715,1	в 2,4 р.	152,6	13303,0	75,5	98,8
сентябрь	9812,6	167,3	89,1	14968,5	77,6	57,9
январь-сентябрь	6795,9	193,8	103,2	15191,3	150,0	102,2
январь-сентябрь	63028,2	122,3	x	100631,4	150,9	x
октябрь	8947,3	143,8	91,8			
ноябрь	15333,1	в 2,4 р.	168,4			
декабрь	30495,5	в 2,1 р.	196,4			
Итого	117724,1	149,1	x			

<sup>1</sup> Включая стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных в ходе периода (за исключением организационных и начислений)

**РЕСТОРАНЫ, КАФЕ И БАРЫ**

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2018 года составил, по оценке, 9,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,3% к соответствующему периоду 2017 года, в сентябре 2018 года – 1,1 млрд. рублей и по сравнению с сентябрем 2017 года – 106,8%, августом 2018 года – 95,0%.

*Динамика оборота общественного питания*

	2017			2018		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	930,4	107,0	104,7	998,8	101,6	99,7
февраль	873,6	114,0	93,3	967,0	104,9	96,3
март	905,1	113,7	103,6	997,0	104,4	103,1
I квартал	2709,1	111,4	х	2962,8	103,6	х
апрель	947,0	112,3	104,9	1056,3	105,2	105,8
май	972,9	109,4	101,8	1100,9	107,6	104,1
июнь	1027,6	107,6	104,9	1299,6	120,4	117,4
I полугодие	5656,6	110,5	х	6419,6	107,6	х
июль	1036,4	107,1	100,9	1161,0	106,7	89,4
август	1047,0	104,1	100,4	1162,2	106,5	100,2
сентябрь	1012,7	115,8	95,3	1111,0	106,8	96,6
Январь-сентябрь	8752,7	109,8	х	9853,8	107,3	х
октябрь	984,9	109,5	96,4			
ноябрь	964,2	107,2	97,8			
декабрь	999,1	106,7	103,3			
Год	11700,9	109,3	х			

**ФИНАНСЫ****Финансовые результаты деятельности организаций**

За январь-август 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений, без организаций с численностью менее 15 человек) составил 20,8 млрд. рублей.

*Сальдированный финансовый результат по видам экономической деятельности*

	млн. рублей	
	Январь-август 2018	В % к январю-августу 2017 <sup>1)</sup>
Всего	20768,6	109,1
в том числе:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2613,9	74,2
добыча полезных ископаемых	3017,8	123,9
обрабатывающие производства	8649,5	118,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	336,5	в 2,5 р.
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-15,3	-
строительство	115,9	39,2
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	2230,6	126,5
транспортировка и хранение	1869,6	89,6
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	85,8	174,8
деятельность в области информации и связи	67,9	в 4,4 р.
деятельность финансовая и страховая	276,5	129,2
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1361,0	143,2
деятельность профессиональная, научная и техническая	215,9	136,2
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2	-
образование	-12,9	-
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	38,9	172,4
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	2	-
предоставление прочих видов услуг	44,5	166,4

<sup>1)</sup> Темпы изменения сальдированного финансового результата отчетного периода по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рассчитаны по сопоставимому кругу организаций, с учетом корректировки данных соответствующего периода предыдущего года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов и др. в соответствии с методологией бухгалтерского учета. Проверка показала, что в одном или обоих не сопоставимых периодах был получен отрицательный сальдированный финансовый результат.

<sup>2)</sup> Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.07 № 202-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст. 4 п. 5, ст. 9, п. 1).

Прибыль и убыток организаций по видам экономической деятельности  
за январь-август 2018 года

	Число прибыльных организаций в % к общему числу организаций вида деятельности	Прибыль, млн. рублей	Число убыточных организаций в % к общему числу организаций вида деятельности	Убыток, млн. рублей
Всего	60,7	27527,0	39,3	6758,4
в том числе:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	66,7	3361,2	33,3	747,3
добыча полезных ископаемых	80,0	.. <sup>1)</sup>	20,0	.. <sup>1)</sup>
обрабатывающие производства	59,8	12616,5	40,2	3967,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	41,7	528,6	58,3	192,1
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	32,4	119,2	67,6	134,5
строительство	68,2	174,2	31,8	58,3
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	68,0	2490,1	32,0	259,5
транспортировка и хранение деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	76,1	2822,7	23,9	953,1
деятельность в области информации и связи	66,7	.. <sup>1)</sup>	33,3	.. <sup>1)</sup>
деятельность финансовая и страховая	71,4	.. <sup>1)</sup>	28,6	.. <sup>1)</sup>
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	25,0	.. <sup>1)</sup>	75,0	.. <sup>1)</sup>
деятельность профессиональная, научная и техническая	52,4	1540,8	47,6	159,8
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	56,3	261,2	43,7	45,3
образование	-	-	100,0	.. <sup>1)</sup>
деятельность в области здраво- охранения и социальных услуг	80,0	.. <sup>1)</sup>	20,0	.. <sup>1)</sup>
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	92,9	.. <sup>1)</sup>	7,1	.. <sup>1)</sup>
предоставление прочих видов услуг	50,0	.. <sup>1)</sup>	50,0	.. <sup>1)</sup>
	62,5	50,3	37,5	5,8

<sup>1)</sup> Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.07 № 282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5, ст.9, п.1)

#### РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2018 года составил, по оценке, 123,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105,3% к соответствующему периоду 2017 года, в сентябре 2018 года – 14,3 млрд. рублей и по сравнению с сентябрем 2017 года – 107,7%, августом 2018 года – 96,1%.

#### Динамика оборота розничной торговли

	2017			2018		
	Млн. рублей	в % к соответ- ствующему периоду преды- дущего года	преды- дущему периоду	Млн. рублей	в % к соответ- ствующему периоду преды- дущего года	преды- дущему периоду
январь	12167,6	96,3	81,5	12515,6	102,1	80,8
февраль	11838,8	97,1	97,5	12336,6	103,2	98,6
март	12567,0	98,4	106,3	13448,4	105,7	108,9
1 квартал	36573,4	97,3	х	38300,6	103,7	х
апрель	12733,0	105,0	100,4	13095,5	101,8	98,7
май	13138,9	104,2	103,4	13920,4	104,4	106,0
июнь	13050,8	104,2	99,5	14480,9	108,6	103,6
1 полугодие	75496,1	100,9	х	79797,4	104,4	х
июль	13378,6	102,4	103,0	14620,4	107,2	101,5
август	13535,2	101,4	102,2	14757,7	106,2	101,2
сентябрь	12857,7	101,6	94,8	14347,3	107,7	96,1
Январь-сентябрь	115267,6	101,2	х	123522,8	105,3	х
октябрь	13179,8	103,8	101,6			
ноябрь	13207,6	105,3	99,6			
декабрь	15369,4	102,9	116,3			
Год	157054,4	101,9	х			

В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли на 97,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,3% (в январе-сентябре 2017 г. – соответственно 97,7% и 2,3%).

**ЦЕНЫ**  
**ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ**

на конец периода, в %

	Сентябрь 2018 к			Справочно: сентябрь 2017 к декабрю 2016
	августу 2018	декабрю 2017	сентябрю 2017	
Индекс потребительских цен	100,9	102,3	100,5	101,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	102,6	108,3	110,3	103,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,2	101,4	104,6	103,2
Индекс цен приобретения основных видов материалов строительными организациями	100,1	111,8	115,4	96,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,0	109,0	109,0	100,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	106,5	103,0	112,9	92,3

<sup>1)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторском рынке.

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ**

Индекс потребительских цен (тарифов) в сентябре 2018 года по отношению к  
предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары –  
101,4%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 100,1%.

Источник [http://kaliningrad.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/kaliningrad/resources/02d45b004767d893b681bfa9f02e5c1a/%D0%98+1.1+09\\_18d.pdf](http://kaliningrad.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kaliningrad/resources/02d45b004767d893b681bfa9f02e5c1a/%D0%98+1.1+09_18d.pdf)

**Вывод:**

В числе факторов, которые в ближайшее время будут влиять на общественные настроения, следует назвать макроэкономическую ситуацию (с течением времени неизбежно будут проявлять себя негативные последствия экономических санкций, падения курса рубля по отношению к доллару и евро, сложностей таможенного урегулирования), внешнеполитические проблемы.

### 3.2. Определение и анализ сегмента рынка объекта оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

*Проанализировав исходную информацию по объекту оценки, основываясь на вышеприведенной классификации объектов недвижимости, можно сделать следующие выводы:*

- объект оценки относится к сегменту недвижимости коммерческого назначения (Стадион, для проведения спортивных мероприятий, концертов, конференций), офисные помещения
- объект оценки относится к условно-доходной недвижимости, т.е. возможно получение дохода путем эксплуатации объекта;

### **3.3. Анализ спроса и предложения. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений, а также анализ ценообразующих факторов**

#### **Рынок коммерческой недвижимости города Калининграда**

Поскольку предложение торгово-офисной недвижимости Калининградской области неоднородно, анализ целесообразно проводить по 3 сегментам (сегменты сформированы по критерию «местоположение»):

- г. Калининград;
- курортная зона (в курортную зону отнесены населенные пункты Светлогорского района, Пионерского городского округа, Янтарного городского округа, Балтийского муниципального района и Зеленоградского района, расположенные в прибрежной полосе);
- районы Калининградской области (без учета г. Калининграда и курортной зоны).

Объем выборки: 200 предложений, из которых 105 – в г. Калининграде, 40 – в курортной зоне и 55 – в районах Калининградской области. В выборку не включались помещения в торговых, офисных, торгово-офисных, торгово-развлекательных центрах.

#### **Ценообразующие факторы**

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов торгово-офисной недвижимости.

Основными ценообразующими факторами являются:

- Местоположение: привлекательность района расположения объекта торгово-офисной недвижимости, близость к административному центру или к другим достаточно крупным населенным пунктам, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение). Местоположение объекта является базовым фактором при определении цены продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости. Объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные в районе с развитой инфраструктурой, стоят дороже. Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости. Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,57-1,56;

- Общее состояние:

конструктивные особенности, год постройки. Объекты торгово-офисной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, бетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями – строения со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых



материалах, не выявлено значительных расхождений в цене. Диапазон значений корректировки по фактору «материал стен» составляет 0,61-1,45;

На рынке встречаются как современные объекты, так и здания советской и довоенной постройки. Наибольшие цены запрашивают за первые. Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние здания» составляет 0,58-1,71;

- Обеспеченность инженерными коммуникациями: наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения. Анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты торгово-офисной недвижимости, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций.
- Состояние внутренней отделки. В зависимости от состояния внутренней отделки помещения могут делиться на «серый ключ», частичную отделку и полную отделку. В свою очередь полную отделку помещений можно разделить на категории: «economy» (экономичная – обычное состояние, старый несовременный ремонт), «standard» (стандартная – хорошее состояние, недорогой свежий ремонт), «premium» (улучшенная – отличное состояние, новый ремонт с использованием дорогих высококачественных материалов), «de luxe» (отделка по индивидуальному дизайнерскому проекту с использованием дорогих высококачественных отделочных материалов). Диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,78-1,57;

- Общая площадь. На рынке торгово-офисной недвижимости существует четкая сложившаяся тенденция «площадь-цена». Чем меньше площадь нежилого помещения, тем выше цена 1 кв.м. этого помещения. Наиболее востребованными являются небольшие торгово-офисные помещения: самые популярные – площадью до 100 кв.м., за ними следуют помещения 100-300 кв.м., и так далее. Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,7-1,44;

- Использование. Количество возможных вариантов использования объекта торгово-офисной недвижимости и их эффективность, как правило, обусловлено этажом расположения объекта и наличием отдельного входа.
- Помещения коммерческого назначения, расположенные на первых этажах, стоят дороже, так как пользуются большим спросом. Диапазон значений корректировки по фактору «этаж расположения» и «наличие отдельного входа» составляет 0,71-1,40.

- Состояние прилегающей территории: благоустройство прилегающей территории, наличие автомобильных парковочных мест. Кроме вышеуказанных объективных факторов цена продажи/ставка арендной платы объектов торгово-офисной недвижимости, безусловно, зависит от соотношения спроса и предложения на рынке, а также ряда субъективных факторов таких, как срочность реализации объекта, намерения собственника.

*Источник данных по диапазонам значений корректирующих коэффициентов: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016*

### **Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение**

**Продажа торгово-офисной недвижимости.** В г. Калининграде средняя цена торгово-офисной недвижимости составляет 50 000 руб./кв.м. Максимальная цена предложения в г. Калининграде составляет 378 000 руб./кв.м. Максимальные цены на торгово-офисную недвижимость в г. Калининграде зафиксированы на объекты, расположенные на основных торговых и общественно-деловых улицах г. Калининграда. В курортной зоне средняя цена 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости составляет 40 000 руб., максимальная цена предложения составляет 192 000 руб. Высокая цена отмечена в г. Светлогорске, г. Зеленоградске, в Пионерском городском округе, что обусловлено их туристической привлекательностью, развитой инфраструктурой и динамичным и перспективным развитием данных городов - курортов.

Средняя цена 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости в районах Калининградской области составляет 25 000 руб., максимальная цена составляет 127 000 руб. В крупных городах области (например, г. Советск, г. Черняховск, г. Гусев и т.д.), а также в г. Гурьевске цена 1 кв.м. находит-

ся на уровне выше средней цены 1 кв.м. по районам Калининградской области. Средняя цена торгово-офисной недвижимости в Центральном районе составляет 55 000 руб./кв.м., в Ленинградском – 50 000 руб./кв.м., в Московском районе – 45 000 руб./кв.м. Максимальная цена 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости отмечена в Ленинградском районе г. Калининграда (378 000 руб.). Указанная цена зафиксирована на основной торговой и общественно-деловой улице города – Ленинском проспекте.



**Аренда торгово-офисной недвижимости.** Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости в г. Калининграде составляет 500 руб. в мес. (диапазон от 300-2000 руб./кв.м.) В курортной зоне средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. составляет 700 руб. в мес. По районам Калининградской области средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. – 350 руб. в мес. (диапазон от 130-800 руб./кв.м.) Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости в Центральном районе составляет 550 руб. в мес., в Ленинградском – 500 руб. в мес., в Московском районе – 400 руб. в мес. Максимальный уровень ставок арендной платы на торгово-офисную недвижимость зафиксирован на объекты, расположенные на основных торговых и общественно-деловых улицах г. Калининграда.

#### **Встроенные и встроено-пристроенные нежилые помещения**

Согласно письму ГосСтроя РФ от 28.04.2004г. №ЛБ-131/9 встроенные нежилые помещения не должны выходить более чем на 1,5м за пределы габаритов многоквартирного жилого дома. При этом эти помещения конструктивно могут входить в состав строения как полностью, так и быть частично пристроенными, и в этом случае их именуют, как встроено-пристроенные нежилые помещения. Нормативно определено, что встроено-пристроенные нежилые помещения признаются таковыми в случае, если габариты их объемов вынесены за пределы многоквартирного



жилого дома больше чем на 1,5м (согласно того же письма ГосСтроя РФ от 28.04.2004г. №ЛБ-131/9).

Встроенные нежилые помещения с отдельным входом с улицы и без него.

Встроенные нежилые помещения, в зависимости от того как обустроен в них главный вход, можно подразделить на встроенные нежилые помещения с отдельным входом с улицы и встроенные нежилые помещения без отдельного входа с улицы. Очевидно, что в первом случае мы можем иметь дело с помещениями, расположенными на первых этажах зданий, в их цоколях, а иногда и в подвалах. Они подходят под большинство видов использования в случае соответствия обязательным нормам эксплуатации. Это могут быть встроенные магазины, офисы, банки, рестораны, кафе, поликлиники и иные медицинские учреждения, а также такие мастерские, склады, различные производственные цеха (пекарни, швейные мастерские, технические сервисные центры и т.д.), образовательные учреждения и прочее, в то время как помещения без отдельного входа с улицы, расположенные в здании выше первого этажа, чаще всего используются в административных целях - под офисы.

Планируя купить нежилое помещение, необходимо учитывать все нюансы. Планируя организацию какого-либо вида коммерческой деятельности во встроенных помещениях, предпринимателям приходится учитывать не только востребованность предлагаемых ими товаров и услуг, но и удобство потребителей в посещении места расположения объекта, а также принимать во внимание и законодательные ограничения некоторых видов деятельности. Например, функционирование развлекательных заведений, предполагающих шумное проведение мероприятий, ограничено одиннадцатью часами вечера. Поэтому для такого вида коммерческого использования расположенность встроенного нежилого помещения в многоквартирном жилом доме может не оказаться оптимально-выгодным решением. Организация магазина торговли продуктами питания, предполагающего в своем ассортименте алкогольную продукцию, например, невозможна вблизи детских дошкольных и образовательных учреждений, объектов спорта, аэропортов и других мест скопления людей, определенных законодательно. Например, в Калининграде расстояние таких торговых «точек» до некоторых мест и организаций нормируется дистанцией от 30 до 65 м. (Постановление Администрации городского округа "Город Калининград" № 1465 от 23.09.2013 года)

Это и многие другие обстоятельства необходимо учитывать тем, кто, рассчитывая купить магазин в Калининграде, планирует внести в его ассортимент некоторые виды товара, налагающие на торговлю ими соответствующие ограничения. Купить помещение, не проведя полного анализа, может оказаться опрометчивым решением.

Инвестиции в коммерческую недвижимость – одно из самых надежных капиталовложений.

Инвестиции в коммерческую недвижимость имеют добрую репутацию и считаются наиболее надежными. Высокая ликвидность (по меркам региона) встроенных нежилых помещений коммерческого назначения позволяет рассчитывать ее владельцам в случае необходимости монетизации капиталовложений на их быструю продажу. Особую популярность имеют у инвесторов торговые помещения. Кто-то планирует купить магазин в Калининграде, чтобы развивать свой бизнес, а кто-то настроен инвестировать свой капитал в коммерческую недвижимость, чтобы извлекать доход от её сдачи в аренду.

Рынок аренды площадей под деятельность общественного питания в Калининграде мало развит. Для инвесторов привлекательны крупные торговые центры. Сети ресторанов, кафе и баров в Калининграде в основном сосредоточены в крупных торговых центрах. Предложения аренды площадей общепита в торговых центрах отсутствуют. Есть предложения аренды помещений под общепит (ресторан, кафе, бар), расположенные на первых этажах в многоквартирных домах, либо в отдельно стоящем здании. Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. недвижимости под общепит (ресторан, кафе) в г. Калининграде составляет 350 руб. в мес. (диапазон от 200-500 руб./кв.м.) в зависимости от площади и местоположения. (Источник: [http://rielt-f.ru/catalog\\_17#more](http://rielt-f.ru/catalog_17#more))

**Выводы:**

1. В настоящее время на рынке торгово-офисной недвижимости Калининградской области наблюдается незначительный рост количества предложений. Как в настоящее время, так и в будущем, наибольшим спросом будут пользоваться объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные в г. Калининграде и в его ближайшем пригороде (Гурьевском районе), а также в Светлогорском и Зеленоградском районах, в Пионерском и Янтарном городских округах.
2. В г. Калининграде спрос на торгово-офисную недвижимость обусловлен высокой развитостью его инфраструктуры. Наибольшее количество торгово-офисных площадей сосредоточено в центральной части города; уже сейчас в центре г. Калининграда начинает ощущаться дефицит свободных помещений, вследствие чего происходит освоение спальных районов и магистральных улиц. Сегмент коммерческой недвижимости в г. Калининграде, который быстро развивается, – это офисы и торговые площади, расположенные в новообразованных жилищных комплексах.
3. Спрос на коммерческую недвижимость в Светлогорском и Зеленоградском районах, в Пионерском и Янтарном городских округах обусловлен их туристической привлекательностью, развитой инфраструктурой и динамичным и перспективным развитием данных городов. Помимо одного из самых приоритетных секторов на рынке недвижимости в курортной зоне – гостиничного сектора, являющегося
4. Основой туризма, в курортной зоне представлены объекты торговоофисной недвижимости (офисные здания и помещения, торговые центры и помещения под различные сферы услуг, объекты общепита – рестораны, кафе). В районах Калининградской области (без учета г. Калининграда и курортной зоны) будут востребованы объекты торгово-офисной недвижимости преимущественно на центральных улицах крупных городов области, таких как г. Советск, г. Черняховск, г. Гусев и т.д.
5. Основными ценообразующими факторами, по-прежнему, будут: местоположение, площадь помещений и состояние внутренней отделки.
6. Меняется качество рынка. Общая коррекция цен провоцирует снижение цен на окраинах городов, цен старого и ветхого фонда. Усилившаяся конкуренция стимулируют сокращение сроков нового строительства, снижение себестоимости, повышение качества самих объектов и благоустройства территории, развитие новых строительных технологий, возведение энергоэффективных зданий, эффективное использование земельных участков. Повысилась финансовая дисциплина, покупатели стали более ответственно относиться к займу, а банки ужесточили условия выдачи кредитов. Таким образом, рынок корректируется и качественно меняется в соответствии с развитием реальных секторов экономики и реальными доходами населения и бизнеса, что положительно отражается на обоснованности рыночных цен и сбалансированности рынка

Использованные материалы:

Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>,  
[http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM\\_27910](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910)  
Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru/>).

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки (<https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>)

### Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений, а так же анализ ценообразующих факторов

На стоимость оказывают влияние следующие ценнообразующие факторы:

- местоположение и окружение;
- транспортная доступность;
- количество мест;
- инфраструктура.

Хорошая транспортная доступность, наличие подъездных путей, делается объект более привлекательным на рынке и как следствие увеличивает его стоимость.

**Вывод:** Таким образом, в результате анализа структуры и полноты публичной информации на дату оценки, можно констатировать, что:

Основные ценообразующие факторы аренды нежилых помещений (офисных помещений):

- местоположение, транспортная доступность объекта:
  - транспортная доступность;
- физические характеристики особенности объекта, в том числе:
  - площадь.

Объект оценки – Третий этаж сектор «А» офисные помещения (план на отм.+10.050 Экспликация помещений Приложение №1) помещение А 55 «Кабинет главного инженера» 12,6 кв.м, А 56 «Отдел кадров» 12,6 кв.м, А 57 «Зам. Директора по АХО» 16 кв.м, А 58 «Кабинет финансового директора» 16,0 кв.м, А 59 «Кабинет первого зам.ген. директора» 16,0 кв.м, А 60 «Кабинет ген. директора» 16,0 кв.м. Г 63 «Офис правообладателя гостевой программы». Поэтому Оценщик отобрал аналоги – помещения под офисы, расположенные в Калининграде.

**Таблица 3.2. Выборка цен предложений об аренде помещений в Калининграде**

Наименование факторов и корректировок	Единицы измерения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение		г.Калининград, Солнечный бульвар, 25	г.Калининград, ул. Багратиона	г.Калининград, ул. Багратиона	г.Калининград, пр. Калинина	г.Калининград, Гайдара
Источник информации		НЕАКТИВНЫЙ РЫНОК	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43_m_1704465084">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_43_m_1704465084</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_1312372805">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_1312372805</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_44_m_574184134">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_44_m_574184134</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_109_m_1303519515">https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_109_m_1303519515</a>
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Назначение помещений		нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)	нежилое помещение (офис)
Площадь помеще	м2	119,20	43,0	40,0	44,1	109,0
Цена продажи (предложения) с НДС	руб.		20000,0	19900,0	24255,0	55000,0
Единица сравнения: цена 1 м2 площади	руб./м2		465	498	550	505

Дата оферты	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
-------------	--------	--------	--------	--------	--------

**Проверка выборки на соответствие нормальному распределению.** Эта проверка необходима для того, чтобы убедиться в статистической однородности исходных данных и обоснованно применять рассчитываемые статистические оценки в соответствии с нормальным законом распределения.

К наиболее простым методам проверки однородности данных относятся методы: предельного коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и «двух сигм».

Метод предельного коэффициента вариации  $v$  заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%:  $v = s/p \times 100\% \leq 33\%$ . Если значение  $v$  превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

По полученной выборке были рассчитаны статистические характеристики:

**Таблица 3.3. Проверка выборки на соответствие нормальному распределению**

Наименование	Показатели
Минимальное значение выборки, руб./кв.м.	465
Максимальное значение выборки, руб./кв.м.	550
Среднее значение выборки, руб./кв.м.	504
Стандартное отклонение	34,98
Коэффициент вариации	7%

Источник: Расчеты оценщика

Коэффициент вариации равен 7% и не превышает 33%, что говорит о нормальности распределения выборки.

Таким образом, с учетом особенностей физических характеристик аналогов получили достаточно однородную выборку, отвечающую нормальному распределению, которую можно применить для оценки.

### 3.4. Выводы по анализу рынка с учетом особенностей объектов оценки

При определении стоимости оказывали влияние следующие ценообразующие факторы:

- местоположение
- площадь;
- транспортная доступность;
- состояние объектов;
- инфраструктура (возможность подключения коммуникаций).

**Таблица 3.4 Выводы по анализу рынка с учетом особенностей объекта оценки (офисные помещения)**

Наименование показателя	Диапазон Значений (без учета скидок и корректировок)	Наиболее типичное значение соответствующее объекту оценки (с учетом скидок и корректировок)	Источник информации
Сегмент рынка		Коммерческая недвижимость общественного питания (ресторан) /транспортная доступность - низкая	
Площадь, кв.м.	40-109	119,2 кв.м.	Анализ рынка
Цена предложения аренды, руб./кв.м.	300-500	300-400	Анализ рынка, предварительные расчеты с учетом ограниченного доступа
Средний срок экспозиции, мес.	6-12	6-12	

Источник: Анализ рынка оценщика

## 4. ВЫБОР БАЗЫ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 4.1. Основные понятия и определения

В рамках настоящего отчета используется терминология, содержащаяся в Федеральных стандартах оценки, стандартах саморегулируемых организациях оценщиков, профильном законодательстве.

*Рыночная стоимость объекта оценки* - Определение рыночной стоимости использовано в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298).

Под *рыночной стоимостью объекта* оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

*Имущество* – совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица.

*Арендная плата* – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка (ставка арендной платы)* – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

*Объект аренды* – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в соответствии с настоящим отчетом.

*Оценка имущества* – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

*Цель оценки* – установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.



*Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую проведена оценка имущества.

Ст.3 Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ.

*Отчет об оценке имущества* – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

*Метод оценки* – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Процедура оценки имущества* – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

*Итоговая величина стоимости Объекта оценки* – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов и методов оценки.

*Подходы к оценке:*

*затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;

*сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

*доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

*Цена* – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*Срок экспозиции Объекта оценки* – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Корректировки (поправки) элементов сравнения* – определение влияния на оценку Объекта недвижимости различий между объектом сравнения (аналогом) и Объектом оценки по основным элементам и внесение этих корректировок (поправок) в цену объекта сравнения (аналога)

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

*Обременение* – интерес или право в недвижимом имуществе, который может повысить или понизить стоимость имущества, но не предотвращает его передачу собственником. К обременениям относятся сервитуты и ограничительные условия.

*Согласование результата оценки* – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

*Экологическая обстановка* в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

*Близость к объектам социально-бытовой сферы* (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

*Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры* (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная - район с развитой инфраструктурой).

*Транспортная доступность* (близость объекта от остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

*Обеспеченность общественным транспортом* (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

#### 4.2. Основные этапы проведения оценки

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

#### 4.3. Технология оценки

Процесс оценки включает в себя: определение проблемы, предварительный осмотр и план оценки, сбор и анализ данных, определение стоимостных показателей, составление отчета об оценке.

Для расчета стоимости объектов могут использоваться три подхода:

- затратный,
- сравнительный,
- доходный.

Относительно даты оценки жизненный цикл объектов состоит из прошлого, настоящего и будущего. Именно это и ложится в основу определения подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

##### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

##### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### Основные факторы, влияющие на точность оценки:

Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Погрешность индексации затрат	Малая выборка сопоставлений	Точность прогноза денежных потоков
Поправки на интенсивность эксплуатации	Неизвестны условия сделок	Точность расчета ставок капитализации и дисконта
Неточность оценки функционального устаревания	Существенные различия у аналогов	Производственный фактор, неучтенные риски

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из трех подходов, для определения итоговой средневзвешенной величины стоимости оцениваемого объекта:

$$\bar{C} = \frac{k_{зп} C_{зп} + k_{сп} C_{сп} + k_{дп} C_{дп}}{k_{зп} + k_{сп} + k_{дп}},$$

где:  $k_{зп}$ ,  $k_{сп}$ ,  $k_{дп}$  – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;  $C_{зп}$ ,  $C_{сп}$ ,  $C_{дп}$  – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

### 4.4. Выбор подходов к оценке объекта недвижимости

*Затратный подход* к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

*Доходный подход*, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.



*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости. Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, рассчитанного на основе данных рынка аренды коммерческих помещений, поэтому *оценщик решил отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). В данном случае сдается встроенное нежилое помещение, расположенное в нежилом здании Стадиона, поэтому тяжело учесть все доходы и расходы и выделить часть, которая приходится на арендованные площади, велика вероятность большой погрешности.*

*Поскольку объектом оценки является встроенное помещение, оценщик принял решение, что использование затратного подхода в рамках данного отчёта не корректно. Согласно ФСО № 7 затратный 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, поэтому оценщик отказывается от применения затратного подхода.*

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 5.1. Алгоритм анализа

Лучшее эффективное использование (НЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость. Для получения наиболее эффективного использования, прогнозируемое использование должно удовлетворять четырем критериям:

*Юридическая правомочность* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая возможность* - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования

*Экономическая целесообразность* - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.

*Максимальная доходность* - рассмотрение того, какой из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

### 5.2. Анализ наиболее эффективного использования

Для определения наиболее эффективного использования объекта недвижимости, рассмотрим варианты его использования. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости производится в соответствии с вышеприведенной методикой.

*Юридически правомочное использование.* Целевым назначением объекта является использование его как нежилое помещение. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или репрофилирование. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как текущее назначение, юридически неправомерно.

*Физически возможное использование.* Строительные характеристики объекта и его оснащение системами инженерного обеспечения накладывают ограничения на возможные варианты использования и делают возможным использовать под ресторан.

*Экономическая целесообразность.* Объекты недвижимости, как объекты, приносящие доход и не включенные в общую схему бизнеса, могут рассматриваться либо как объекты, предназначенные для сдачи в аренду (по частям), либо для перепродажи. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать использование объекта оценки как в первом, так и во втором варианте.

*Максимальная доходность.* Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка. В текущих рыночных условиях, возможным вариантами использования, позволяющим получить определенный доход, является продажа объекта или сдача в аренду.

**Вывод:** На основании предварительных расчетов, с использованием средних рыночных цен наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта по назначению (под офис).

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 6.1. Порядок расчета

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости (прав на них), которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости.

Порядок выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

Обоснование набора ценообразующих факторов должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы сданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки.

На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

### 6.2. Расчет стоимости методом сравнения

**Нежилое встроенное помещение площадью 119,2 кв.м.**

*Категория аренды:* долгосрочная (более 1 года).

*Тип аренды:* Аренда с учетом НДС, без учета коммунальных платежей (водопровод, водоотведение, электроснабжение, отопление), без учета эксплуатационных расходов (охрана, уборка, страховка, налоги на землю, налог на имущество, управление и др.). Арендная плата определяется без учета сезона проведения матчей на стадионе.

*Целевое назначение:* офис.

*Возможности субаренды:* не установлено.

Арендные ставки взяты с учётом возможного использования объекта. При этом учитывались сложившиеся на рынке недвижимости цены за пользование подобными объектами, местоположение, удобство транспортного сообщения.