

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

БАЛТЭКСПЕРТИЗА

Россия, 236000 Калининград, ул. Дм. Донского, 18
тел. / факс: +7 (4012) 777-222 / E-mail: info@777222.ru

Время работы:
пн-пт / 09:00-19:00



ОТЧЁТ

№ Н-0869-2018

об оценке

Рыночной стоимости

Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м.

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.1, пом. I-КМИ

Дата проведения оценки:

24.07.2018

Дата составления отчета:

24.07.2018

Заказчик оценки:

КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки	Тип помещения/задания:	Общая площадь, кв. м.:	Этаж:	Основной материал стен:	Год постройки:	Физический износ:	Литера	Кадастровый номер здания, в котором расположен объект оценки
Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м.	Встроенное	14,0	Подвал	Кирпич	-	-	-	39:15:131405:78
Адрес объекта оценки:	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.1, пом. I-КМИ							
Результаты расчета рыночной стоимости при использовании:	Затратный подход		Сравнительного подхода		Доходного подхода			
	Не применяется		208 000,00		Не применяется			
Рыночная стоимость:	С учетом НДС (18%) – 208 000,00 (Двести восемь тысяч) руб.							

Таблица 1 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№	Наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (18%)	в том числе НДС (18%)	без НДС (18%)
1	Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.1, пом. I-КМИ	208 000,00	31 728,81	176 271,19
Итого:		208 000,00	31 728,81	176 271,19

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Задание на оценку	
Объект оценки:	Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м.
Адрес объекта оценки:	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.1, пом. I-КМИ
Вид права:	Собственность
Субъект права на объекты оценки:	Муниципальное образование «городской округ «Город Калининград»
Ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Задание:	Заказчик поручает Оценщику определять рыночную стоимость представленного на оценку имущества
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для совершения сделки приватизации
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	24.07.2018 г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился в связи с актуализацией отчета об оценке Н-1576-2017
Дата составления отчета:	24.07.2018 г.
Срок проведения оценки:	24.07.2018 г. - 24.07.2018 г.
Допущения и ограничения на которых основывается оценка:	
<p>✓ Достоверность отчета: Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений, ограничений и лимитирующих условий, приведенных в настоящем отчете. Мнение оценщика, относительно стоимости объекта (объектов) оценки, действительно только на дату оценки. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета по оценке.</p> <p>✓ Описание имущества и права собственности: Оценка проводилась, исходя из полных прав собственности на имущество и земельный участок. Оценка рыночной стоимости, для прав собственности на оцениваемое имущество, подразумевает не учет наличия таких прав или его отсутствия у объекта (объектов) оценки, а принятия допущения наличия таких прав, для проведения расчетов по определению рыночной стоимости. Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: не зарегистрировано. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Таким образом, для проведения настоящей оценки, принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от ограничений и обременений, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества со стороны третьих лиц. Права собственности на оцениваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.</p> <p>✓ Скрытые характеристики или дефекты: Исходные данные, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Используемые факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми оценщик располагал на момент оценки. Все данные, использованные в расчетах по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве оценщика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность, по обнаружению подобных фактов. Все рисунки, обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки, в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о предмете оценки.</p> <p>✓ Положение об ответственности: Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки, и действует непредвзято и без предубеждений. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта (объектов) оценки, за описание правового состояния объекта (объектов) оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности</p> <p>✓ Особые условия: При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, а специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки, нормам и правилам, установленным действующим законодательством. Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них. Любая третья</p>	

<p>сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки. Права на настоящий отчет, после выполнения условий договора, полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование, квалификацию и статус оценщика; ссылку на стандарты, в соответствии, с которыми выполнена оценка; дату оценки; все принятые условия, допущения, и ограничения имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете; выводы и заключения о проведенной оценке. Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.</p>			
Сведения об объекте оценки			
Назначение		Нежилое	
Текущее использование		Используется по назначению	
Сегмент рынка недвижимости:		Коммерческая недвижимость	
Кадастровый (условный) номер здания, в котором расположен объект оценки:		39:15:131405:78	
Данные об отчете			
Дата составления отчета:		24.07.2018 г.	
Иностранная валюта, используемая в оценке:		Не применялась	
Основание для проведения оценки:		Муниципальный контракт № 40/2017 от «19» октября 2017 г.	
Данные об оценщике юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор			
Наименование:		ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»	
Адрес местонахождения:		г. Калининград, ул. Дм. Донского, 18	
Банковские реквизиты:		ОГРН 1023900993786 (дата присвоения 17.10.02г.) ИНН/КПП 3906095790/390501001	
Сведения о страховом полисе:		Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670B4000047 от 05.03.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2018 г. по 17.03.2019 г.	
Данные об оценщиках			
Ответственные исполнители (лица, подписавшие Отчет)	Трубкин Руслан Константинович	Оценщик	<p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №094845 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов» 05.07.2006 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации в Частном образовательном учреждении высшего образования Южный институт менеджмента по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа, регистрационный №6197 от 04.09.2015 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005674-1 от 16.03.2018 г.</p> <p>Включен в реестр членов Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков 04.08.2015 г. за №00612.</p> <p>Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков №00637 от 04.08.2015 г.</p> <p>Страховой дом «ВСК». Страховой полис №17670B4000299 от 06.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 08.10.2017 г. по 07.10.2018 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-4012-777-222.</p> <p>Почтовый адрес: 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д. Донского, 18.</p> <p>Адрес электронной почты: info@777222.ru.</p>

- ✓ **Инженерные коммуникации и связь.** Отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводится.
- ✓ **Внутренняя отделка.** Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводилась.

Масштаб объекта

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). Корректировка не проводилась, так как объекты аналогии схожи по масштабу и до 100 кв. м.

Этажность

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения. Корректировка проводилась, поскольку на основании Лейфер Л.А. 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» объект оценки в подвале, а все аналогии на первом этаже.

Таблица 9 Корректировка на этажность

цены производственно-складских объектов		аналог			
объект оценки	подвал	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
		1	0.90	0.76	0.89
	цоколь	1.11	1	0.84	0.99
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.18
	2 этаж и выше	1.12	1.01	0.85	1

Корректировка составила 24 % со знаком минус.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Корректировки рассчитываются экспертно, т.е. определяются оценщиком на основании данных рынка и собственного анализа объектов сравнения. Корректировки отражают имеющуюся разницу между объектами сравнения и объектом оценки.

Для проведения расчета в качестве объектов сравнения отобраны аналогии, схожие с объектом оценки. Данные корректировка не проводилась.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - \text{п\%}$, где п% значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Таблица 10 Стоимость объекта оценки сравнительным подходом

№	Наименование объекта оценки	Назначение	Площадь, кв. м.	Стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Нежилое помещение (гараж - подвал) , общей площадью 14,0 кв. м.	нежилое	14,0	208 000,00
	ИТОГО:		14,0	208 000,00

15. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

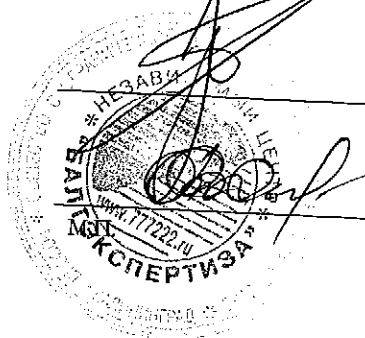
Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Т.к. стоимость объекта оценки производилась методом сравнения продаж, по объективным причинам указанным выше, согласования результатов не производится. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки «Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м.» на дату оценки 24.07.2018 г. с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 11 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (18%)	в том числе НДС (18%)	без НДС (18%)
	Нежилое помещение (гараж - подвал), общей площадью 14,0 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, т.д. Островского, д.1, пом. I-КМИ	208 000,00	31 728,81	176 271,19
	Итого:	208 000,00	31 728,81	176 271,19

Оценщик

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



/ Трубкин Р.К. /

/ Стойко Т.В. /

19. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

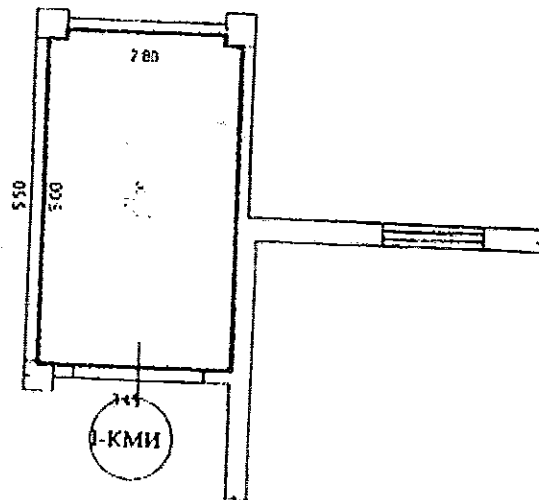
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	созданием помещения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского д. 1, пом. 1-КМН
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», ОГРН: 1023900592289, ИНН: 3903010414
3. Сведения о кадастровом инженере:	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Сыромале Даниил Викторович № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 39.10.29 Контактный телефон: +79814532975 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г.о. Калининград, Артиллерийская улица, 69, 50 Danyil.Syromakha@gmail.com Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: - Дата подготовки технического плана: 30 декабря 2016 г.

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Единственный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или учетный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	39:15:131405:78
4	Номер кадастрового квартала	39:15:131405
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (этажах) расположено помещение	Подвал
7	Адрес (Описание местоположения) помещения	236029, обл Калининградская, г Калининград, ул Островского, д 1, пом 1-КМН
	Полное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	Нежилое помещение
9	Вид жилого помещения	-
10	Площадь помещения (Р), м2	14.0

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ПОДВАЛ Н= 1,95



линии обозначения:

Масштаб 1:100

- границы существующего помещения
- границы вновь образованного помещения