

Отчет

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Порядковый номер отчета – 122-2023/7

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

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

г. Санкт-Петербург
2023 год

Содержание

Содержание.....	3
1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI.....	4
2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	5
3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	8
6. Описание объекта оценки	9
6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	9
6.2. Описание местоположения объекта оценки	10
6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	10
7. Анализ рынка объекта оценки.....	10
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	10
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	12
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования	13
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	15
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	18
8. Анализ наиболее эффективного использования	18
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	19
9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	19
9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	22
9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости	28
9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости	29
10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	29
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения.....	30
12. Приложения.....	31

1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI

Порядковый номер отчета – 122-2023/7

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – Муниципальный контракт № 43 от 21.09.2023 г.

Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Права на объект оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости
Цель оценки	для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	не требуются, с учетом положений ст 7. ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ "Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки», определяется рыночная стоимость
Дата оценки	17.10.2023
Специальные допущения	не выявлены
Иные существенные допущения	не выявлены
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
Указание на форму составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Дополнительная информация в	состав и объем документов и материалов, представляемых

соответствии с п. 3 ФСО IV	заказчиком оценки: состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771 существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: отсутствует заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика (письмо-представление) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) - данные отсутствуют формы представления итоговой стоимости - рыночная стоимость определяется в виде единого числа за помещение, выражается с учетом и без учета НДС (20%)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" фактическое использование - на дату оценки не используется характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771, а также данных, указанных в письме представлении (при наличии) и данных визуального осмотра
Условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки	осмотр производился оценщиком 21.09.2023
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	в соответствии с требованиями п. 30 ФСО №7

2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку:

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей, указанных в соответствующих его разделах.

- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Предоставленные Заказчиком правоустанавливающие документы на объекты оценки содержат все надлежащие технические характеристики по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке
- Ограничения (обременения) – не зарегистрированы
- Специальные допущения - не выявлены
- Иные существенные допущения - не выявлены

3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции
- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении

- изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
 - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
 - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
 - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
 - изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
 - федеральный стандарт оценки №7 Приказ Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
 - Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России – по состоянию на дату составления отчета отсутствуют.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Заказчик:	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	Полное наименование - Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Сокращенное наименование: КМИ И ЗР Местонахождение, адрес: 236040, Калининградская обл, г. Калининград, пл. Победы, д.1 ОГРН 1023900592759 от 29.11.2002 ИНН 3903010414 / КПП 390601001
Оценщик, подписавший отчет об оценке	

Иванова Ольга Евгеньевна	<p>Иванова Ольга Евгеньевна Оценщик (НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", Диплом ПП-I № 493331 от 27.05.2011 г.) Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: №024586-1 от 08.07.2021. Трудовой договор №2 от 07.02.2013 Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45 Электронный адрес: olganew@list.ru Контактный тел. 8-911-751-77-28 ИНН 100119090597, СНИЛС 106-537-096-47 Страховой полис №5 к договору №433-191-126879/21 от 13.12.2021 г. СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия договора с 01.01.2022 по 31.12.2023 страховая сумма 1 000 000 руб. Член Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» наименование до 17.02.2017; Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО») после 17.02.2017. Место нахождения партнерства 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101, реестровый №0512</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ООО «АВЕКСКОМ»	<p>полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «АВЕКСКОМ» сокращенное наименование – ООО «АВЕКСКОМ» ИНН/КПП 7811540225/781101001 ОГРН 1137847000620 от 09.01.2013 место нахождения: 192012, г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45 тел. 8-812-946-58-21, электронная почта info@avexcom.ru Данные об обязательном страховании ответственности юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности - СПАО «ИНГОССТРАХ», договор № 433-191-105264/23 от «31» июля 2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора с «05» августа 2023 года по «04» августа 2025 года</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	-

5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении Отчета об оценке:

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствует

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также гарантируется соблюдение иных случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Описание объекта оценки

6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки¹

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
обременения (ограничения прав) прав:	не зарегистрированы
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	-
местоположение объекта оценки:	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А
местоположение на территории области	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	окраина города, юго-западная часть города, по направлению Мамоновского ш.
местоположение относительно первой линии домов	внутри квартально
общая площадь, кв. м	45,00
назначение	нежилое
локальное местоположение (описание здания, в котором располагается помещение)	2-х этажное нежилое здание, капитальное (кирпичное), постройки сер. пол. XX века, состояние удовлетворительное - в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, с видимым износом оконных и дверных блоков, элементов внешней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием, все коммуникации предусмотрены
этаж расположения	1
наличие коммуникаций	предусмотрены, функционирующие коммуникации отсутствуют

¹ Существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки принята на основании документов, предоставленных заказчиком, характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов <https://yandex.ru/maps>, <https://www.google.com/maps>, состояние здания и помещений, класс качества отделки, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку).

характеристики входа	отдельный
общее состояние помещений, класс качества отделки	удовлетворительное, эконом - в удовлетворительном техническом состоянии, с видимым износом оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием, внутренняя отделка фактически отсутствует, по состоянию на дату оценки требует полного восстановления, коммуникации требуют восстановления
фактическое использование объекта оценки	на дату оценки не используется
балансовая стоимость	данные не предоставлены
перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771

6.2. Описание местоположения объекта оценки²

Объект оценки расположен по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А.

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации.

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 735 человек (2023). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта³

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут

² По данным <https://ru.wikipedia.org/>

³ Использованные материалы: НО «СтатРиэлт», <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>, Анализ 2023 Сентябрь

задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

Торговых помещений и зданий – на 4%,

Административных помещений и зданий – на 2%,

Складских помещений и зданий – на 6%,

Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов

В регионе расположения объекта оценки влияние общей политической и социально-экономической обстановки характеризуется вышеуказанными факторами.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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.

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

- Земельные участки не застроенные
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения)

Объектом оценки является объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности
Номер отчета – 122-2023/7
Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

В соответствии с назначением рынков помещений можно разделить на:

- жилые помещения – помещения, предназначенные для постоянного проживания;
- нежилые/коммерческие помещения – помещения, не предназначенные для проживания, используемые, как правило, в целях получения дохода, то есть при осуществлении предпринимательской/коммерческой, деятельности;

В соответствии с предоставленными документами, объект оценки имеет нежилое назначение.

В свою очередь нежилые коммерческие помещения разделяют в соответствии с функциональным назначением/использованием на:

- высококласные объекты общественно-делового назначения в т. ч.: предназначены для осуществления административной деятельности, для размещения персонала, обслуживания населения, используемые под общественные и деловые цели; расположены в современных высокотехнологичных бизнес-центрах, административных зданиях, а также зданиях общественно-делового назначения.

- высококласные объекты торгового назначения в т. ч.: предназначены для осуществления торговой деятельности (магазины), обслуживания населения: (салоны красоты, оказания бытовых услуг), организаций выставок, спортивных мероприятий, под общественное питание; расположены в современных высокотехнологичных торговых центрах, бытовых торговых зданиях, а также зданиях торгово-сервисного назначения

- производственно-складские, в т. ч.: предназначены для осуществления производственной деятельности, размещения складов; расположены в зданиях производственно-складского назначения, на территориях производственных комплексов

- помещения свободного (торгово-офисного) назначения – помещения, расположенные на первых/цокольных/подвальных этажах жилых зданий, а также в нежилых зданиях, которые не могут быть отнесены к высококласным объектам общественно-делового и торгового назначения, в силу различающихся характеристик, с возможностью использования под торгово-сервисную, общественно-деловую функцию или оказание бытовых услуг: магазины, офисы, банки, оказания бытовых услуг населению, общепит, салоны красоты, медицинские кабинеты и т. д., а также в качестве вспомогательных помещений.

В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение, фактическое использование - на дату оценки не используется. Локальное местоположение - 2-х этажное нежилое здание, капитальное (кирпичное), постройки сер. пол. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации предусмотрены. Таким образом, объект оценки можно рассматривать как нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения.

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды

- рынок аренды – передача прав временного пользования (право аренды) на недвижимость.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости. Таким образом, в дальнейшем оценщиком рассматривался рынок продажи нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования

Рынок продажи коммерческой недвижимости в г. Калининград является достаточно объемным. Характеризуется достаточным количеством предложений. По состоянию на дату оценки в г. Калининград представлено 345⁴ предложений по продаже нежилых помещений, из них 6 предложений по продаже нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения расположенных на окраине города, юго-западной части города. Цены предложений находятся в диапазоне 16 666,67 – 152 402 руб./кв. м. Предложения по продаже нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения в г. Калининград, из сегмента нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения расположенных на окраине города, юго-западной части города, актуальные на дату оценки:

⁴По данным предложений размещенных в открытых источниках, сайтов сети интернет: <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://zdanie.info> и др.



Свободного назначения, 64.5 м² ❤️

3 900 000 ₽

Калининградская область, Калининград,
Киевская ул., 120А
р-н Московский
07 октября, 10:00



Продается Бизнес и Помещение ❤️

2 410 000 ₽

Калининградская область, Калининград,
Киевская ул., 120А
р-н Московский
11 октября, 16:29



Свободного назначения, 65 м² ❤️

4 300 000 ₽

Калининградская область, Калининград,
Киевская ул., 132А
р-н Московский
06 октября, 17:39



Свободного назначения, 229 м² ❤️

34 900 000 ₽

Калининградская область, Мамоновское ш., 13
р-н Московский
26 сентября, 13:49

**Свободного назначения, 150 м²****3 500 000 ₽**

Калининградская область, Калининград,
Камская ул., 2Б
р-н Московский
26 сентября, 13:40

**Помещение****3 000 000 ₽**

Калининградская область, Калининград,
микрорайон Прибрежный, Парковая ул., 7Б
р-н Московский
13 октября, 9:43

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

Ценообразующие факторы и величина их влияния приняты согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» ПЦФКиО, Нижний Новгород, 2021-2023; данным аналитический исследований Некоммерческой организации «СтатРиелт»⁵ «Электронного справочника оценщика»⁶, а так же на основании данных открытых предложений. В настоящем отчете указан расширенный диапазон влияния.

1. Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывает вид передаваемых прав при заключении сделки (право собственности или право долевой собственности). Величина влияния данного фактора 0,95 – 0,75.

Наличие обременений: наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет.

Наличие обременения (аренда) не приводит к потере дохода. Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым - приобретателем вещного права на имущество.

Арендная плата определяется на основании рыночной стоимости. Таким образом, условия договора соответствуют рыночным. В результате такой сделки новый собственник не теряет доход. Наоборот, приобретение объекта недвижимости с арендатором освобождает нового собственника от необходимости его поиска и снижает недозагрузку до минимума. Таким образом, обременение объекта недвижимости договором аренды не приводит к снижению стоимости, влияние данного фактора на стоимость не оказывает.

Наличие такого обременения как ипотека, так же не приводит к снижению стоимости объекта недвижимости, поскольку для того, чтобы продать объект недвижимости с обременением ипотека, нужно его снять, а точнее, погасить задолженность перед банком и сдать подтверждающие документы в Росреестр для внесения изменений в запись ЕГРП. Таким образом, фактически сделка производится без данного обременения. Влияние данного фактора не выявлено.

⁵ <https://www.statrielt.ru>

⁶ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Наличие других обременений, снижают стоимость объектов недвижимости, т. к. накладывают ограничения (отсутствие возможности) на использование, получение доходов. Величина влияния данного фактора индивидуальна, в первую очередь зависит от площади, занятой обременениями, характером ограничений.

2. Функциональное назначение/использование объекта недвижимости. Как показывает проведенный анализ рынка, самые высокие цены предложений на высококлассные объекты недвижимости торгово-сервисного назначения, самые низкие на объекты недвижимости производственно-складского назначения. Влияние данного фактора по отношению к объектам недвижимости производственно-складского назначения до 2,82.

3. Местоположение подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно областного центра, центральной части города, основных транспортных магистралей, развитости социальной инфраструктуры ближайшего окружения, транспортной доступности объекта, а также учитывает престижность района. Диапазон влияния «центр-окраина» 0,30 – 0,90

4. Тип здания – учитывает тип здания, в котором расположено помещение (профессионально управляемый объект – современный высокотехнологичный бизнес/торговый центр; административное здание типовой постройки второй половины XX века - бывшие НИИ, реконструированные жилые дома, административные здания, относящиеся в прошлом к производству; жилые дома – помещения, как правило, расположены на первых, цокольных, подвальных этажах жилых домов).

Стоимость цен предложений помещений, расположенных в профессионально-управляемых объектах выше стоимости цен предложений помещений, расположенных в жилых домах и административных/бытовых зданиях типовой постройки второй половины XX века. Диапазон влияния 1,05 – 1,50.

5. Расположение относительно первой линии домов, стоимость цен предложений объекта недвижимости, расположенного на первой линии домов выше стоимости цен предложений объекта недвижимости, расположенного внутри квартально. В первую очередь данный факт связан с проходимость места, потока пешеходных и транспортных потоков. Диапазон влияния 0,98-0,50

6. Общая площадь объекта недвижимости. Учитывается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) >0,98. Нижний предел не ограничен.

7. Состояние/качество отделки здания/помещений учитывает разницу в качестве отделки объектов, общем состоянии.

В рамках настоящего отчета использовалась следующая градация класса качества отделки помещений:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Диапазоны влияния общего состояния здания и помещений:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	0,50

8. Наличие коммуникаций – учитывает увеличение стоимости цен предложений за объект недвижимости при наличии коммуникаций. Диапазон влияния:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

9. Характеристика конструктивных элементов здания, в котором расположено помещение – учитывает материал конструктивных элементов здания (здание капитальное: кирпичное, панельное/деревянное/здание из металлоконструкций). Стоимость цен предложений помещений, расположенных в капитальных зданиях, выше стоимости цен предложений помещений, расположенных в зданиях из металлоконструкций, а также деревянных зданиях. Диапазон влияния до 0,5.

10. Наличие отдельного входа. Стоимость цен предложений помещений, имеющие отдельный вход выше стоимости цен предложений помещений, имеющих общий вход 0,93 – 0,50.

11. Этаж расположения. Стоимость цен предложений помещений, расположенных на первом этаже выше стоимости цен предложений помещений, расположенных в подвале, цокольном этаже и этажах выше первого. Диапазон влияния 0,98 – 0,45.

12. Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения от 2 до 30%.

14. Период экспозиции аналогичных объектов на рынке:

Объекты общественного назначения						
Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	5	6	8
Вспомогательные здания						

Изменение цены за период (при наличии информации) – информация отсутствует

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград". Задачей оценки является определение рыночной стоимости.

Как показывает анализ, рынок продажи аналогичных объектов является достаточно объемным. Характеризуется достаточным количеством предложений. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок продажи нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения.

По приведённому анализу рынка можно сделать вывод, что стоимость объекта оценки будет находиться в границах диапазона 16 666,67 – 152 402 руб./кв. м.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, гл. VI, ст. 13).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Далее анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом сегмента рынка.

Юридически разрешенное использование:

В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение, Данных об ограничениях в использовании не предоставлено. Таким образом, юридически возможно использовать помещение под любую функцию:

- общественно-деловая функция
- торгово-сервисная функция
- производственно-складская функция
- помещение свободного назначения

Финансово оправданное и максимально продуктивное использование - наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Физические возможные варианты использования:

- общественно-деловая функция
- торгово-сервисная функция
- производственно-складская функция
- помещение свободного (торгово-офисного) назначения

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение, фактическое использование - на дату оценки не используется. Локальное местоположение - 2-х этажное нежилое здание, капитальное (кирпичное), постройки сер. пол. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации предусмотрены. Таким образом, объект оценки можно рассматривать только как нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка.

Препятствий физического характера для использования оцениваемого объекта как нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка, назначений нет, является физически возможным.

Использование помещения под любую функцию, из юридически допустимых и физически возможных является финансово-оправданным, т. к. любой вариант использования будет приносить прибыль.

Учитывая вышеизложенный факт, использование помещения, в соответствии с проведенным

анализом рынка, как нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения, является оправданным и максимально эффективным, из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта оценки.

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

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с ФСО V/2022 п. 1 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки (ФСО V/2022 п. 2):

Задачи и цель - определение рыночной стоимости, для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Объект оценки объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Результат анализа наиболее эффективного использования - в соответствии с фактическим использованием - в соответствии с проведенным анализом рынка как нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V/2022 п. 4)

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках⁷ (предложениях)⁸ с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок нежилых помещений является достаточно активным, хорошо развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений/сделок

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является доступной, проверить полноту и достоверность исходной информации представляется возможным

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация является актуальной на

⁷ В соответствии с ФСО V/2022 п.6 методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений - цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. / ФСО I/2022 п.8.). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене.

⁸ Здесь и далее рассматривается возможность использования, в т. ч. цен предложений

дату оценки, рыночные условия стабильны в период с даты публикации цен предложений/сделок до даты оценки

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) – подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов по своим существенным характеристикам к объекту оценки является возможным

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних сделок/предложений по объектам-аналогам. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение или недавно, совершенные сделки, и придет к заключению о возможной предлагаемой цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V/2022 п. 11).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) - объект недвижимости подразумевает коммерческое использование, т. е. объект способен генерировать потоки доходов (например, сдача в аренду)

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) - степень неопределенности будущих доходов, по мнению оценщика, высокая, использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а также достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов; отсутствие полноты и достоверности исходной информации в части сумм и сроков поступления будущих доходов, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение доходного подхода является, в целом, возможным, но не целесообразным.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

В соответствии с ФСО №7 гл. 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

Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки (значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке) - необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с последующим учётом износа оцениваемого объекта, прибыли предпринимателя и стоимости прав на земельный участок. Строительство отдельно взятого встроенного помещения, являющегося частью здания – невозможно. Также, определение стоимости здания с учетом прав на земельный участок, в целом, и выделение стоимости единицы площади отдельного помещения

приведёт к большой погрешности, невозможно корректно выделить затраты на создание (воспроизводство или замещение) нежилого помещения, являющегося частью здания, с учетом стоимости прав на земельный из общих затрат, также при данных условиях у участников рынка нет возможности создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке

надежность других подходов к оценке объекта (наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан) – в соответствии с п.24 ФСО №7 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках/предложениях отсутствуют); в данном случае, объектом оценки является встроенное помещение, объект оценки не является специализированным объектом, в соответствии с вышеизложенным применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным, данных, необходимых для применения сравнительного подхода достаточно, рыночные данные о сделках/предложениях по аналогичным объектам присутствуют, при наличии данных для сравнительного подхода, применения затратного подхода является нецелесообразным.

Таким образом, применение затратного подхода является, невозможным и не целесообразным.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости применялся сравнительный подход, метод сравнительного анализа, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации (наличие достаточной информации на рынке нежилых помещений, а также возможность проверить полноту и достоверность информации)

Метод сравнительного анализа реализуется поэтапно (этапы представлены в табл. 9.2.1):

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках/предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном подходе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение на основании данных открытых источников), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м помещения (единица сравнения, характерная для рынка объекта оценки).

- Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик, по ценообразующим факторам.

- Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости). Для определения рыночной стоимости использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены цен предложений сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, на основе скорректированных значений единиц сравнения, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость объектов-аналогов за единицу сравнения умноженная на общую площадь объекта оценки), округленно до тысяч рублей.

9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, руководствуясь результатами анализа наиболее эффективного использования.

Отбор аналогов производился с учетом требований ФСО № V/2022, ФСО № 7 из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (см. п. 7.2 Отчета).

При проведении анализа цен предложений учитывалось:

Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения – в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации) - в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения – при определении стоимости не использовались цены предложений по объектам, которые в значительной степени ниже или выше цен предложений в сопоставлении с другими объектами, с аналогичными характеристиками, рассматривался диапазон от 23 333,33 до 16 666,67 руб./кв. м с учетом последующей корректировки стоимости каждого аналога, в соответствии с его характеристиками, для устранения различий между объектом оценки и аналогами, с целью получения однородного результата откорректированной стоимости аналогов, отличающихся в незначительной степени.

Достаточность и достоверность информации по каждому аналогу - при определении стоимости не использовались цены предложений/сделок по объектам, по которым данных, имеющихся в свободном доступе, для идентификации характеристик недостаточно, а также нет возможности уточнить с помощью указанных контактных данных

При проведении анализа использовались наиболее сопоставимые аналоги для исключения введения дополнительных корректировок

Сделки/предложения, совершенные/опубликованные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки/предложения, совершенные/предложенные в более ранний срок - при определении стоимости использовались данные по предложениям/сделкам актуальным на дату оценки/наиболее близким к дате оценки, с учетом характеристик аналогов

Ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости – при наличии цены совершенной сделки, предпочтение отдается цене сделки пред ценой приложения, с учетом целей и задач оценки, а также наличия достоверной информации о совершенных сделках.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Анализ рынка включает в себя выявление критериев отбора аналогов и характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщиком были определены следующие основные критерии:

функциональное назначение	нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения
передаваемые права	право собственности
ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные
условия сделки	рыночные
условия рынка (условия сделки)	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	актуальные на дату оценки
местоположение	Калининградская область, г. Калининград
местоположение на территории области	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	окраина города, юго-западная часть города, по направлению Мамоновского ш.
местоположение относительно	внутри квартально

первой линии домов	
локальное местоположение (описание здания, в котором располагается помещение)	нежилое капитальное здание, типовой постройки сер. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют
характеристики входа	отдельный
этаж расположения	1
общее состояние помещений, класс качества отделки	удовлетворительное/условно-удовлетворительное, без отделки (требуется полное восстановление отделки)
наличие коммуникаций	предусмотрены, функционирующие коммуникации отсутствуют
общая площадь, кв. м	до 200 кв. м

Применение других аналогов, не соответствующих вышеуказанным критериям, по мнению оценщика нецелесообразно, поскольку потребуется введение дополнительных корректировок, что в свою очередь, может привести к искажению итогового результата.

Далее представлено описание объектов, подходящих для сравнения с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании.

Описание аналогов:⁹

№1

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a commercial property. The main heading is 'Помещение' (Room) with a price of 3 000 000 RUB and a rate of 16 667 RUB per square meter. A contact number 8 911 070-86-97 is visible. There is a 'Написать сообщение' (Write message) button and a 'Спросите у продавца' (Ask the seller) section with a 'Здравствуйте!' (Hello!) message. Below this, there are buttons for 'Есть продавец?' (Seller available?), 'Торг уместен?' (Negotiation is appropriate?), and 'Когда можно посмотреть?' (When can I see?). The listing is from 'МФР Агентство Недвижимости' (MFR Real Estate Agency), a company established in April 2015, with 'Реквизиты проверены' (Documents checked). A 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller) button is also present, with the contact name 'Юрий' (Yuriy). At the bottom, there is an 'Онлайн-показ' (Online viewing) section and a 'О помещении' (About the room) section with details: 'Вход: с улицы' (Entrance: from the street), 'Отделка: без отделки' (Finishing: no finishing), 'Отдельный вход: есть' (Separate entrance: yes), and 'Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить' (Power of the electrical network: 15 kW, can be increased).

⁹ Дополнительные характеристики, не указанные в объявлении уточнены путем интервьюирования

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2015922987

Расположение
Калининградская область, Калининград, микрорайон Прибрежный, Парковая ул., 7Б
р-н Московский

3 000 000 Р
16 667 Р за м²

8 911 070-86-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

МИР Агентство Недвижимости
Компания на Авито с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юрий



№ 2015922987 · 13 октября в 09:43 · 14170 просмотров (+8 сегодня) · Пожаловаться

№2

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2993381736

Свободного назначения, 150 м²

В избранном Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 10 кВт

3 500 000 Р
23 333 Р за м²

8 911 071-59-97

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания на Авито с марта 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Специалист

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2993381736

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 150 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 10 кВт
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

3 500 000 Р
23 333 Р за м²

8 911 071-59-97

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания на Авито с марта 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Специалист

Расположение
Калининградская область, Калининград, Камская ул., 2Б
р-н Московский

Описание

Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Помещение расположено на 1 этаже 3 этажного дома. Отопления нет, воду, свет можно подключить. Отдельный вход со двора. Калининградская область по адресу Камская д.2 корпус Б г. Калининград.

Все актуальные объекты недвижимости смотрите на нашем сайте.

Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 31081914

Гарантируем безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение, удобство и скорость проведения сделки.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

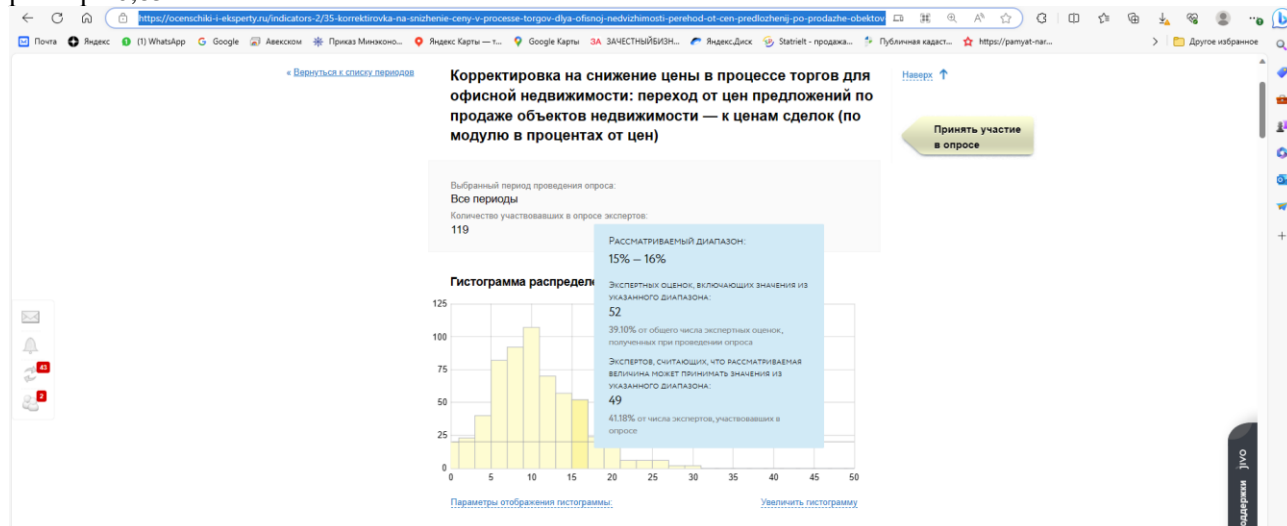
№ 2993381736 · 26 сентября в 13:40 · 964 просмотра (+6 сегодня) · Пожаловаться

№3

Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. Анализ всех ценообразующих факторов привел к отбору тех факторов, по которым корректировку проводить не требуется по причине их идентичности. В качестве ценообразующих выделены:

Первая группа элементов сравнения характеризует сделку, и корректировки по этим элементам:

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки, завершенность сделки или предложение. В данном случае цены по аналогам представляют собой цены предложений, объект оценки – цену завершенной сделки, что предполагает торг с потенциальным покупателем. Величина корректировки принята на основании данных «Электронного справочника оценщика»¹⁰, к аналогам №1, №2 и №3 в размере 0,85



Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему вводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта).

Корректировка на общее состояние учитывает разницу в общем состоянии объекта (отличное/хорошее/удовлетворительное/требуется ремонт), Величина корректировки принята на основании данных НО «Ассоциация Статриелт»¹¹, для аналога №1 составила $1,44 = \text{ОКРУГЛ}((0,72/0,5);2)$

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное восстановленное	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное восстановленное	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несравненное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с износом кровли, фасадов и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, инженерных систем и оборудования	0,62	0,89	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	0,50

Корректировка на общую площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Величина корректировки

¹⁰https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen?history_id=-1

¹¹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

принята на основании данных Величина корректировки принята на основании данных «Электронного справочника оценщика»¹² для аналогов в размере 1,11



Рыночная стоимость сравнительным подходом определена как среднее значение откорректированных стоимостей аналогов.

Табл. 9.2.1 Определение рыночной стоимости

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
функциональное назначение	нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения	нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения	нежилое помещение свободного (торгово-офисного) назначения
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные	типичные	типичные
условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка (условия сделки)	сделка	предложение	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	17.10.2023	17.10.2023	17.10.2023

¹²https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=-1

местоположение	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А	Калининградская область, г. Калининград, микрорайон Прибрежный, Парковая ул., 7Б	Калининградская область, г. Калининград, Камская ул., 2Б
местоположение на территории области	город, административный и региональный центр	город, административный и региональный центр	город, административный и региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	окраина города, юго-западная часть города, по направлению Мамоновского ш.	окраина города, юго-западная часть города, по направлению Мамоновского ш.	окраина города, юго-западная часть города, по направлению Мамоновского ш.
местоположение относительно первой линии домов	внутри квартально	внутри квартально	внутри квартально
локальное местоположение (описание здания, в котором располагается помещение)	2-х этажное нежилое здание, капитальное (кирпичное), постройки сер. пол. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации предусмотрены	нежилое капитальное здание, типовой постройки сер. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют	нежилое капитальное здание, типовой постройки сер. XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют
характеристики входа	отдельный	отдельный	отдельный
этаж расположения	1	1	1
общее состояние помещений, класс качества отделки	удовлетворительное, без отделки (требуется полное восстановление отделки)	условно-удовлетворительное, без отделки (требуется полное восстановление отделки)	удовлетворительное, без отделки (требуется полное восстановление отделки)
наличие коммуникаций	предусмотрены, функционирующие коммуникации отсутствуют	предусмотрены, функционирующие коммуникации отсутствуют	предусмотрены, функционирующие коммуникации отсутствуют
общая площадь, кв. м	45,00	180,0	150,0
Стоимость предложения, руб./кв. м	-	16 666,67	23 333,33
Стоимость предложения, руб.	-	3 000 000,00	3 500 000,00

Источник информации	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2015922987" https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2015922987	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2993381736" https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_2993381736
Внесение корректировок		
Первая группа элементов сравнения		
корректировка на условия сделки (скидка на торг)	0,85	0,85
откорректированная стоимость, руб. /кв. м	14 166,67	19 833,33
Вторая группа элементов сравнения		
корректировка на состояние помещения	1,44	1,00
корректировка на общую площадь	1,11	1,11
общий корректирующий коэффициент	1,60	1,11
откорректированная стоимость, руб. /кв. м	22 666,67	22 015,00
рыночная стоимость, 1 кв. м, округленно, до целых	22 341,00	
рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)	1 005 000,00	
рыночная стоимость, без учета НДС (20%)	837 500,00	

9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости

Рыночная стоимость определялась в рамках сравнительного подхода (доходный и затратный подходы не применялись). В качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках сравнительного подхода.

Итоговый результат оценки стоимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)

1 005 000,00

Один миллион пять тысяч рублей 00 копеек

рыночная стоимость, без учета НДС (20%)

837 500,00

Восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек

9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Границы интервала определены оценщиком априорным методом (Источник информации: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.) на основании характеристики рынка объекта оценки по следующим параметрам:

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 30 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 25 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: низкая - средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 10 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 10%

высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 5%

В соответствии с вышеприведенными параметрами:

оборачиваемость активов - средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба, развитость рынка - средняя – региональные центры, значение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки $\pm 15\%$

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки:

<i>рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)</i>	
Возможная верхняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	1 155 750,00
Возможная нижняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	854 250,00

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

Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:151312:381, общей площадью 45,00 кв. м, адрес: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)

1 005 000,00

Один миллион пять тысяч рублей 00 копеек

рыночная стоимость, без учета НДС (20%)

837 500,00

Восемьсот тридцать семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I/2022 п.14.)
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12).

Оценщик

Иванова Ольга
Евгеньевна

Генеральный директор

Иванова Ольга
Евгеньевна

ООО «АВЕКСКОМ»:



11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения

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

- Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов <https://yandex.ru/maps>, <https://www.google.com/maps>
- состояние здания и помещений, класс качества отделки, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку)
- возможные границы интервала рыночной стоимости определялись согласно методическим материалам НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.
- аналитические данные для определения стоимости приняты по данным:
«Справочник оценщика недвижимости», ПЦФКиО, Нижний Новгород, (копии страниц приведены по тексту отчета при использовании)
«Электронный справочник оценщика» ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», (информация доступна по ссылке <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>)

12. Приложения

Фотографии объекта оценки







Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2023, поступившего на рассмотрение 20.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771	
Кадастровый номер:	39:15:151312:381
Номер кадастрового квартала:	39:15:151312
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 17043; Кадастровый номер 39:15:000000:0:2035/2
Местоположение:	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", п. Прибрежный, ул Заводская, дом 18, пом III из лит.А
Площадь:	45
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1877081.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:151312:39
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 00B0656B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771			
Кадастровый номер:		39:15:151312:381	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Таранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДСС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472771			
Кадастровый номер:		39:15:151312:381	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:151312:381-39/021/2019-1 08.05.2019 15:19:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

Документы исполнителя

ИНГОССТРАХ СТРАХОВОЙ ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-105264/23 от 31.07.2023 г.



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-105264/23 от «31» июля 2023

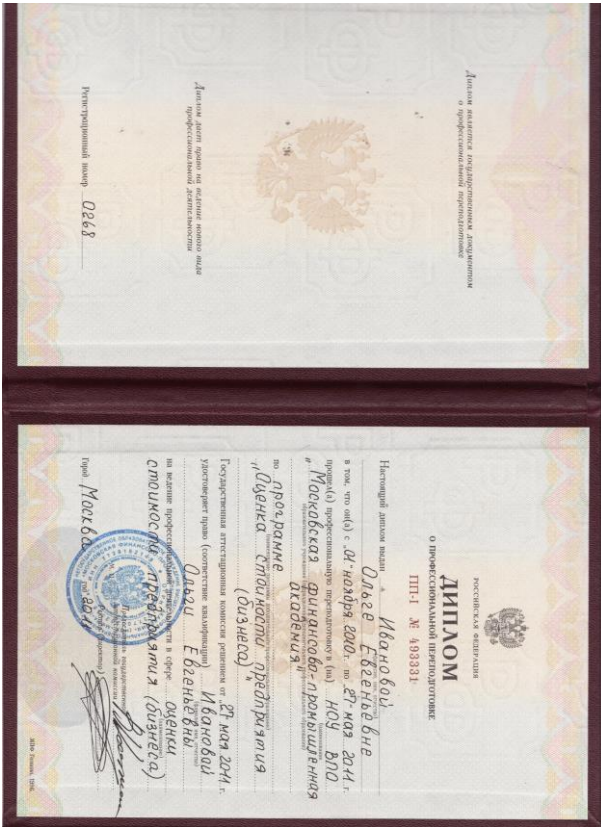
Росси, г. Санкт-Петербург

Table with 2 columns: Insurance conditions (1-8) and Policy details (1-8). Includes sections for Insured, Insurer, Period, Sum, Premium, and Object of Insurance.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований...

15. ПОДПИСИ СТОРОН
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АВЕКСКОМ»
От Страхователя: [Signature]

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: [Signature]



ИНГОССТРАХ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 5
К ДОГОВОРУ №433-191-126879/21 от «13» ДЕКАБРЯ 2021 г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гриневский, д. 5
- СТРАХОВЩИК:** СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Патриотская, д.12, стр.2
ИНН 7705042179
Владельца Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Невский наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
- ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** Иванова Ольга Евгеньевна
190312, г. Санкт-Петербург, 2-й Рафаэлевский пер., д.7, корп. 1, кв. 45
4007 238864, выдан ТП №55 отдела УФМС России по СПб и ЛО в Невском р-не г. СПб, 07.08.2007 г.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт причинения ущерба действительным (безусловным) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С 01.01.2022г. по 31.12.2023г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования.
- ФРАНШИЗА:** По условиям Договора страхования франшиза не установлена
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 100000000рублей.
- ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика: М.П.
Начальник отдела страховой ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 7940282-191/20 от 20.12.2020г.

