

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Аксерли»

Уманская А.В. _____

М.П.

ОТЧЁТ 418/15

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:	Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков
Дата оценки:	23.09.2024 г.
Дата составления отчёта:	23.09.2024 г.
Заказчик:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Исполнитель:	ООО «Аксерли»

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	3
2. Задание на оценку	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8. Анализ рынка.....	16
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	21
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	25
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	45
12. Приложения	48

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт №033530000224000328 услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 02.09.2024 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	573
Кадастровый номер	39:15:150806:340
Этаж	1
Адрес	г. Калининград, пер. Портовиков

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Наименование объекта оценки	Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	19,5
Кадастровый номер	39:15:150806:339
Этаж	1
Адрес	г. Калининград, пер. Портовиков

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Наименование	Описание
Описание земельного участка	
Наименование	Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков
Площадь, кв.м.	3035
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	магазины
Кадастровый (условный) номер	39:15:150806:341
Адрес (местонахождение)	г. Калининград, пер. Портовиков

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
		Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Доходный подход, руб.
Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	Не применялся	5 949 421	Не применялся
Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339,			

расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков			
---	--	--	--

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, без учета НДС (20%) составляет:

5 949 421

(Пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч четыреста двадцать один) рубль 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, с учетом НДС (20%) составляет:

6 403 106

(Шесть миллионов четыреста три тысячи сто шесть) рублей 00 копеек,

в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков	3 681 000*	
Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	2 206 073	2 647 288
Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	62 348	74 818

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результат оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о наиболее вероятной цене на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

2. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков</p>	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков</p>	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Права на объект оценки	Собственность	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик	
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Продажа	
Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II	
Предпосылки стоимости	Рыночные	
	Наименование предпосылок	Основание
	1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
	2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами
	3. Дата оценки	23.09.2024 г.
	4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
	5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	23.09.2024 г.	
Дата проведения осмотра объекта оценки	23.09.2024 г.	
Период (срок) проведения работ по оценке	23.09.2024 г.-23.09.2024 г.	

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика; 2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными; 3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Приложении к настоящему отчету
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком не наложены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Не установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.
Форма представления итоговой стоимости:	Указывается с учетом НДС и без учета НДС
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заклучение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
3	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002
ИНН/КПП	3903010414 / 390601001
Местонахождение	г. Калининград, пл. Победы, 1

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. +7(3452) 57 48 60, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: http://srosvod.ru
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия 232404142072 от 14 декабря 2016 года, выданный Частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» в 2016 году, регистрационный номер № 3245-О.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 15.10.2021 № 030966-2. Срок действия до 15.10.2024. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» от «18» ноября 2022 г. № 034568-1. Срок действия до 18.11.2025.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Страховой Акционерной Компанией «Энергогарант» Полис № 246600-035-000002 обязательного страхования ответственности оценщика от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024г. по 27 марта 2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Степень вовлеченности	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»
Краткое наименование	ООО «Аксерли»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200802331
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, оф.3. Телефон: 8-345-257-48-70
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Оценочная деятельность застрахована Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 246600-035-000004 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024 г. по 27 марта

2025 г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «Аксерли»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200802331 от 03.10.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, офис 3 в лице Генерального директора Уманской Арины Викторовны, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.
- В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гл. II ст.12).

- В ходе переговоров с заказчиком, было назначено оценщику, что рыночная стоимость объекта оценки определяется, как конкретное число. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам.

- При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:
 - в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

- Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями на дату проведения оценки).

2. Федеральный стандарт оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО 10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 с изменениями на 14.04.2022

10. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД»,

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное Наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО- 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО 10	Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО 10)»	Приказ МЭР РФ от № 328 от 01.06.2015 г. с изменениями на 14.04.2022

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Представлены в Приложении к настоящему Отчету

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Наименование	Описание
Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	573
Кадастровый номер	39:15:150806:340
Адрес	г. Калининград, пер. Портовиков
Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние	Удовлетворительное
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

Наименование	Описание
Физические свойства объекта недвижимости	
Наименование объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	19,5
Кадастровый номер	39:15:150806:339
Адрес	г. Калининград, пер. Портовиков
Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние	Удовлетворительное
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

Наименование	Описание
Описание земельного участка	
Наименование	Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков

Площадь, кв.м.	3035
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	магазины
Кадастровый (условный) номер	39:15:150806:341
Адрес (местонахождение)	г. Калининград, пер. Портовиков
Сведения об износе и устареваниях	
Сведения об износе	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Вид права	Собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.

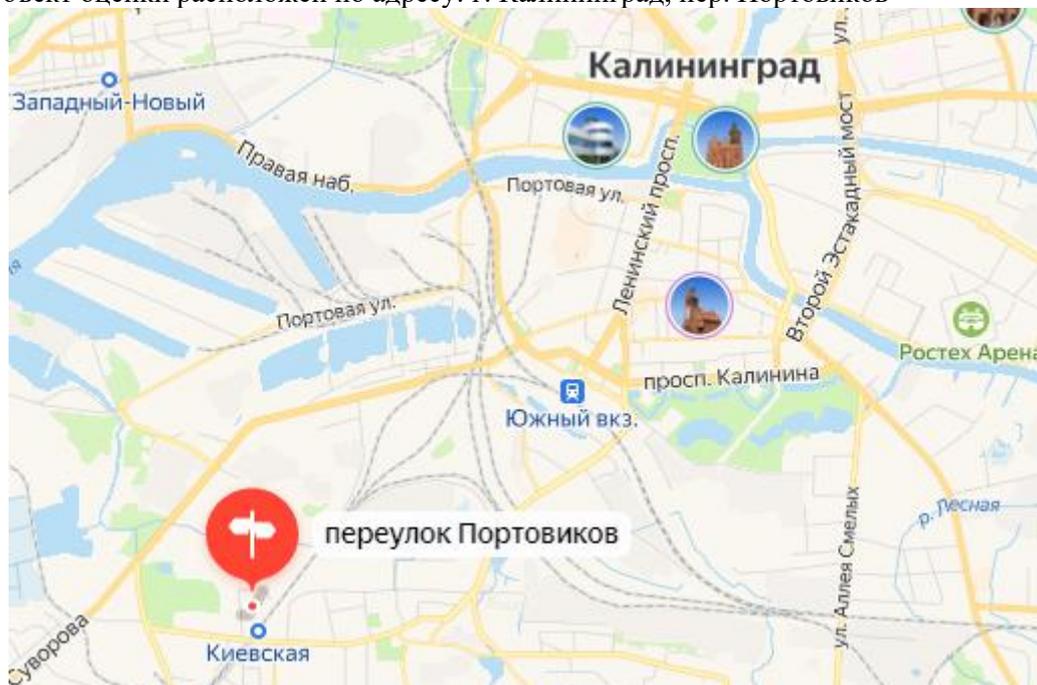
**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Описание объекта оценки составлено на основании документации представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

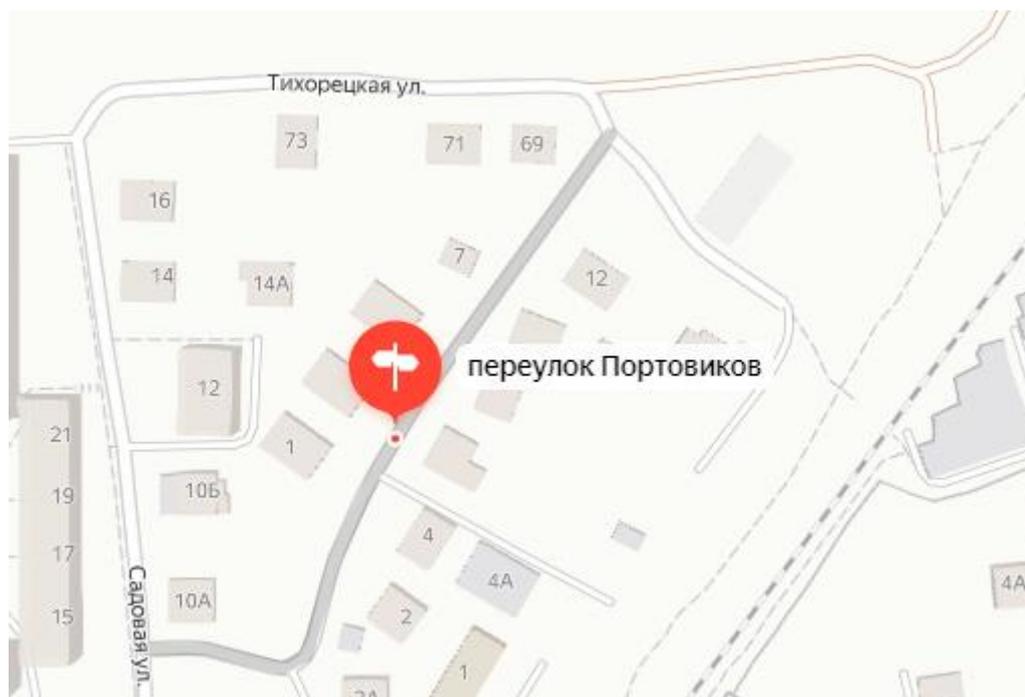
Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, является их местоположение.

Объект оценки расположен по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков



Местоположение объекта оценки



Локальное местоположение объекта оценки

Источники информации: <https://yandex.ru/maps>

Описание месторасположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Состояние подъездных путей – удовлетворительное.

Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных производственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым зданиям*.

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к *коммерческой недвижимости*.

7.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Рекреационное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

8. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

	1 квартал 2024 г.	В % к I кварталу 2023 г.	Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 ¹⁾	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0

1) Первая оценка.

	I полугодие 2024 г.	В % к I полугодию 2023 г.	Справочно I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 ²⁾	105,1 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июнь 2024 г.	В % к		I полу- годие- 2024 г. в % к I полу- годию 2023 г.	Справочно		
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к июню 2022 г.	маю 2023 г.	I полу- годие 2023 г. в % к I полу- годию 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	100,4	105,8	108,5	104,4	102,7
Индекс промышленного производства		101,9	98,1	104,4	105,7	101,3	102,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	517,2	99,7	102,3	100,9	100,8	103,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,7	108,6	135,0	102,5	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	433,5	99,2	93,7	100,2	98,8	95,2	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	204,5	95,9	94,2	94,3	101,9	94,6	101,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 524,1	106,3	101,1	108,8	112,9	102,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 409,3	103,0	99,7	103,8	107,8	100,5	106,1
Индекс потребительских цен		108,6	100,6	107,9	103,3	100,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		114,0	98,5	117,7	100,0	100,0	93,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	79,1	92,8	79,7	78,7 ⁴⁾	97,7	82,0 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,4	97,7	72,9	74,4	97,9	77,8

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	86 384	117,8	102,9	118,7	116,1	102,4	112,4
реальная		108,8	102,1	110,1	113,3	102,1	106,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Июль 2024, млн рублей	В % к		Январь-июль 2024, млн рублей	Январь-июль 2024 в % к январю-июлю 2023
		июлю 2023	июню 2024		
Индекс промышленного производства	x	96,3	104,6	x	103,9
добыча полезных ископаемых	x	105,3	98,8	x	103,9
обрабатывающие производства	x	94,2	104,6	x	104,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	110,8	105,9	x	106,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	101,2	117,8	x	86,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	1897,4	76,8	73,9	14267,7	135,5
обрабатывающие производства	46226,8	121,3	105,9	294366,4	118,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4354,4	105,5	106,4	36849,2	99,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	825,1	113,3	118,9	4779,6	95,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	13865,9	121,4	105,3	64132,5	116,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	61,6	53,7	67,2	624,1	100,3
Оборот розничной торговли	29655,6	108,3	105,0	187970,7	111,2
Оборот общественного питания	2635,1	100,1	104,8	16339,5	102,6
Объем платных услуг населению	10159,3	107,1	101,0	65819,0	108,3
Инвестиции в основной капитал (I полугодие 2024)	x	x	x	74106,1	100,8 ²
Индекс потребительских цен	x	111,2	101,5	x	109,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	103,9	101,5	x	105,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за июнь, I полугодие 2024)					
номинальная, рублей	65212,1	112,7 ³	102,8 ⁴	61237,1	117,5 ²
реальная	x	102,2 ³	101,8 ⁴	x	107,7 ²
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,2	66,0	98,1	x	x

¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

² I полугодие 2024 в % к I полугодию 2023.

³ Июнь 2024 в % к июню 2023.

⁴ Июнь 2024 в % к маю 2024.

⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации:

https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2007_24d.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект недвижимости

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).	Коммерческая недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Калининградская область

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	5) Рынок земельных участков 6) Рынок зданий и сооружений 7) Рынок встроенных объектов 8) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	3) Активный рынок недвижимости 4) Пассивный рынок недвижимости	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	5) Рынок купли-продажи 6) Рынок аренды	Рынок купли-продажи

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
	7) Рынок ипотеки 8) Рынок вещных прав (доверительное управление)	
Степень представленности Объекта	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 4) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Застроенные земельные участки
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и Объекта 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	6) Индивидуальное жилищное строительство 7) Многоэтажное жилищное строительство 8) Личное подсобное хозяйство 9) Комплексная застройка 10) Коммерческое назначение 11) Промышленное (производственно-складское) назначение 12) Сельскохозяйственное использование 13) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование и т.д.	Коммерческое назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	магазины
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от Объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Калининградская область

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилых помещений и земельных участков коммерческого назначения в Калининградская область.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено недостаточное количество

аналогов, сопоставимых с объектом оценки в районе расположения объекта оценки. Оценщиком было решение расширить анализ с последующим введением корректировки на статус населенного пункта и вид разрешенного использования.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот., руб	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	20	1 700 000	85 000,00	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Ново-Дорожный, Олимпийская ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3318481326
Объект-аналог 2	28	2 600 000	92 857,14	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Ново-Дорожный, Олимпийская ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_2358137918
Объект-аналог 3	20	2 400 000	120 000,00	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, СТ Ветерок-2, Шоссейная ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_4078388188

Диапазон стоимости купли-продажи земельных участков под ИЖС составляет от 85 000,00 до 120 000,00 руб./сот.

Оценщиком был проведен анализ купли продажи нежилых помещений коммерческого назначения по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не было выявлено достаточное количество предложений по купле-продаже нежилых зданий коммерческого назначения, сопоставимых с объектом оценки в районе расположения объекта оценки. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет использовать методы затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, согласно визуальному осмотру и оценке технического состояния, Оценщиком было выявлено, что конструктивные элементы оцениваемого объекта находятся в состоянии, требующего капитального ремонта. В ходе анализа сопоставимых объектов оцениваемому не выявлено, т.к. рынок купли продажи нежилой недвижимости представлен с объектами, не требующие ремонта. В рамках проведенного оценщиком анализа рынка на основе выявленных объектов-аналогов, наиболее сопоставимых по характеристикам с объектом оценки, диапазон стоимости нежилой недвижимости в районе расположения объекта оценки

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что выявленные предложения по купле-продаже нежилых зданий не могут быть использованы в качестве объектов – аналогов, т.к. имеется ряд отличий по ценообразующим факторам, что существенно влияет на стоимость. В ходе анализа, Оценщиком было принято не использовать методы сравнительного подхода для определения рыночной стоимости нежилого здания, т. к не было выявлено достаточное количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым по ценообразующим факторам.

Следовательно, имеющаяся у Оценщика информация позволяет использовать методы затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Обоснование набора ценообразующих факторов должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости.

На основании проведенного анализа рынка Объектов, аналогичных оцениваемому, можно выделить следующие элементы сравнения для оцениваемого Объекта:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.

4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Этажное расположение.
8. Состояние отделки.
9. Физическое состояние объекта
10. Общая площадь.

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

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка купли-продажи земельных участков на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено недостаточное количество аналогов, сопоставимых с объектом оценки в районе расположения объекта оценки. Оценщиком было решено расширить анализ с последующим введением корректировки на статус населенного пункта и вид разрешенного использования.

Диапазон стоимости купли-продажи земельных участков под ИЖС составляет от 85 000,00 до 120 000 руб./сот.

Оценщиком был проведен анализ купли продажи нежилых помещений коммерческого назначения по состоянию на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки не было выявлено достаточное количество предложений по купле-продаже нежилых зданий коммерческого назначения, сопоставимых с объектом оценки в районе расположения объекта оценки. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет использовать методы затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое здание, согласно визуальному осмотру и оценке технического состояния, Оценщиком было выявлено, что конструктивные элементы оцениваемого объекта находятся в состоянии, требующего капитального ремонта. В ходе анализа сопоставимых объектов оцениваемому не выявлено, т.к. рынок купли продажи нежилой недвижимости представлен с объектами, не требующие ремонта. В рамках проведенного оценщиком анализа рынка на основе выявленных объектов-аналогов, наиболее сопоставимых по характеристикам с объектом оценки, диапазон стоимости нежилой недвижимости в районе расположения объекта оценки составляет до 38 049,27 руб./кв.м.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что выявленные предложения по купле-продаже нежилых зданий не могут быть использованы в качестве объектов – аналогов, т.к. имеется ряд отличий по ценообразующим факторам, что существенно влияет на стоимость. В ходе анализа, Оценщиком было принято не использовать методы сравнительного подхода для определения рыночной стоимости нежилого здания, т. к не было выявлено достаточное количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым по ценообразующим факторам.

Следовательно, имеющаяся у Оценщика информация позволяет использовать методы затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки 9.1 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. 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 (п. 2 ФСО № V).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

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 (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

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 (п. 11 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п. 12 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

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 (п. 24 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) 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;

2) 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 (п. 25 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) 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;

2) 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 (п.25 ФСО V).

Объект оценки состоит из двух объектов недвижимости:

Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков

Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков

Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков

В связи с тем, что объект оценки является составным, Оценщиком принято решение использовать метод разбивки на компоненты затратного подхода для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) 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).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено недостаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация не позволяет использовать методы сравнительного подхода.

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки применение доходного подхода для расчета объекта оценки не представляется возможным, поскольку слишком велика неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки используется затратный подход.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке.

Последовательность определения стоимости нежилого помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Обоснование размера корректировок;
4. Анализ достаточности и достоверности информации;
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{ср}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{ср}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Новодорожный, Олимпийская ул.	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Новодорожный, Олимпийская ул.	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, СТ Ветерок-2, Шоссейная ул.
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Площадь, кв.м.	20,00	28,00	20,00
Цена предложения, руб.	1 700 000	2 600 000	2 400 000
Цена предложения, руб./кв.м.	85 000,00	92 857,14	120 000,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_3318481326	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot.izhs_2358137918	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.snt_dnp_4078388_188

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования. За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется согласно справочнику оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 1,2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). В справочниках приведены основные корректировки и характеристики рынка, полученные на основе рыночной информации, в результате анализа десятков тысяч объявлений о продаже объектов недвижимости различных сегментов и классов с привязкой к однородным по социально-экономическим характеристикам группам городов, включая города Архангельской области.

В текущих справочниках для определения и обоснования корректирующих коэффициентов используются результаты:

- Опросы профессиональных оценщиков и судебных экспертов;
- Опроса сотрудников залоговых служб кредитных организаций, владеющих информацией о результатах продаж заложенных объектов недвижимости.

Используемый справочник считается актуальным на дату оценки, так как составлен на основании анализа статистической информации для городов Российской Федерации. Кроме этого, были использованы данные экспертного опроса практикующих оценщиков и сотрудников банковских структур, работающих на всей территории России.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При

этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

• **Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)**

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• **Условия финансирования сделки**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные.

• **Дата оценки/продажи**

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

• **Категория земель**

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
	Прочие категории	1,00	2,60	3,00	4,00
	Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,15	1,54
	Земли пром-ти, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
	Земли населённых пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

• **Вид разрешенного использования**

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

• **Условия рынка**

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022). Скидка на торг составляет 15,7% для земельных участков под коммерческую застройку.

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

• **Характеристика на статус населенного пункта**

Величина корректировки определена на основании Таблицы 15 «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

- **Наличие свободного подъезда**

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

- **Наличие коммуникаций**

Исследование рынков земельных участков земель поселений (исключая вновь образованные территории новой черты поселений) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Размер корректировки был определен согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022).

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Наличие коммуникаций рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{ком.}} = K1 * K2 * K3 * K4,$$

где: $K_{\text{ком.}}$ - корректировка на наличие коммуникаций;
 $K1$ - коэффициент на наличие электроснабжения;
 $K2$ - коэффициент на наличие теплоснабжения;
 $K3$ - коэффициент на наличие водоснабжения;
 $K4$ - коэффициент на наличие канализации.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = K_{00} / K_{0A}$$

где: $КП$ – размер корректировки на наличие коммуникаций на земельном участке;
 K_{00} – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта оценки;

K_{0A} – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта-аналога.

• Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании Рисунка 16¹⁰ «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 126).

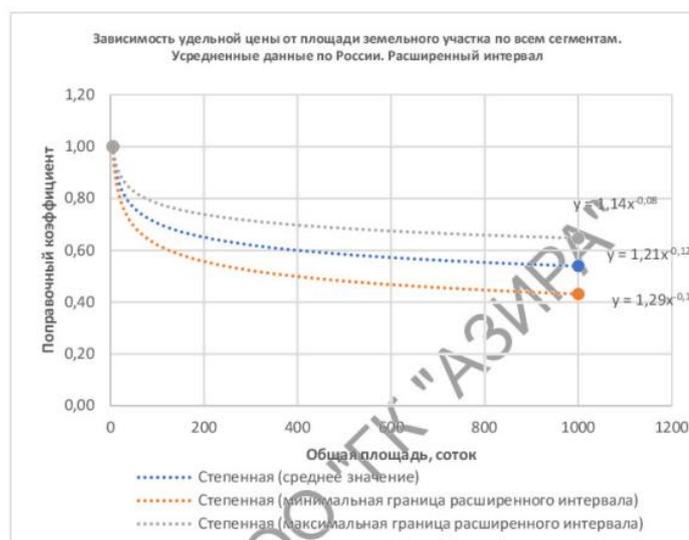


Рис. 16¹⁰

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,21 \times S^{-0,12}$$

где: K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, сот.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = COO / COA$$

где: $КП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

COO – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках метода сравнения продаж анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.



Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот. руб.		85 000	92 857	120 000
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		85 000,00	92 857,00	120 000,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи	23.09.2024 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	15,70%	0,84	0,84	0,84
Цена после корректировки, руб./сот.		71 400,00	77 999,88	100 800,00
Характеристики местоположения	г. Калининград, пер. Портовиков	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Ново-Дорожный, Олимпийская ул.	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Ново-Дорожный, Олимпийская ул.	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, СТ Ветерок-2, Шоссейная ул.
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		71 400,00	77 999,88	100 800,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		71 400,00	77 999,88	100 800,00
Вид разрешенного использования	магазины	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование		1,51	1,51	1,51
Стоимость после корректировки, руб./сот.		107 814,00	117 779,82	152 208,00
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение
Обеспеченные электроэнергией 220 - 240 В	1,00	1,00	1,00	1,00
Обеспеченные водопроводом	1,00	1,00	1,00	1,00
Обеспеченные газоснабжением	1,00	1,00	1,00	1,00
Обеспеченные канализацией	1,00	1,00	1,00	1,00



Итого по коммуникациям	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		107 814,00	117 779,82	152 208,00
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		107 814,00	117 779,82	152 208,00
Площадь, сот.	30,35	20	28,0	20,00
Коэффициент (S)	0,80	0,84	0,81	0,84
Корректировка на площадь		0,95	0,99	0,95
Цена после корректировки, руб./сот.		102 423,30	116 602,02	144 597,60
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	121 207,64			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,80	0,74	0,80
А	2,3400			
Весовые коэффициенты		0,34	0,32	0,34
Промежуточный результат		34 823,92	37 312,65	49 163,18
Стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	121 300			
Стоимость земельного участка сроком, руб.	3 681 000			
среднее значение по выборке	121 207,64			
дисперсия	460 576 696,81			
среднее квадратическое отклонение по выборке	21 461,05			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	18,0%			

Оценка затрат, необходимых для воспроизводства или замещения улучшений (VB)

Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения.

Затраты воспроизводства – это затраты создания виртуальной копии существующего сооружения с использованием того же проекта и аналогичных строительных материалов. То есть, затраты на создание идентичного нового объекта, выраженные в текущих ценах.

Расчетная величина затрат замещения предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, применяя конструкции и материалы, которые используются на рынке в настоящее время. То есть, выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Применение затрат, необходимых для замещения улучшений целесообразно в случаях, когда определение затрат, необходимых для создания точной копии улучшений, затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Расчет затрат на строительство объекта оценки основывается на определении затрат замещения.

Расчет затрат замещения объекта оценки выполняется с помощью Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

УПВС составлены на базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района.

УПВС включают:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и сметную прибыль;
- общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- затраты на временные здания и сооружения;
- затраты на производство работ в зимнее время;
- прочие работы и затраты.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При расхождении технических характеристик вводятся корректировки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующем сборнике.

• Корректировка на климатический район ($K_{\text{клим.}}$)

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны за единицу сравнения для условий II климатического района.), что соответствует II климатическому району, не требуется введение корректировки.

**Общая информация к соответствующим сборникам УПВС*

• Корректировка на группу капитальности (K_1)

Отнесение зданий или сооружений к той или иной группе капитальности произведено на основании их конструктивных особенностей. Распределение зданий по группам капитальности описано в Общей части к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (Приложение). По данному элементу сравнения объект-оценки и объект-аналог сопоставимы, введение корректировки не требуется.

• Корректировка на различие в конструктивных элементах ($K_{\text{констр.}}$)

При условии, что объект оценки и объект-аналог не сопоставимы по конструктивным элементам, отсутствие того или иного элемента вычитается из общего конструктива здания согласно удельному весу, который он занимает в объекте-аналоге согласно справочнику УПВС.

Расчет производится по формуле:

$$K1 = 1 - (\sum k),$$

Где, $K1$ – значение коэффициента на конструктивные элементы объекта оценки;

k – отсутствующий коэффициент в конструктивах объекта оценки

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 85 А

№ п/п	Конструкции	а	б
1	Фундаменты	9	8
2	Стены и перегородки	21	19
3	Перекрытия	14	13
4	Крыши	4	3
5	Полы	8	10
6	Проемы	10	9
7	Отделочные работы	16	21
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	8
9	Прочие работы	9	9
	Итого	100	100

Переход к уровню цен на дату оценки и расчет затрат замещений

Стоимость затрат замещения оцениваемого объекта в уровне цен на дату оценки определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984, а затем - в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов в отраслевом разрезе.

$$E_b = C_{ск} \times V (S, м, шт.) \times I_{69-84} \times T_{84} \times I_{84-91} \times T_{91} \times I_{91-до} \times Э_{17-23}$$

где E_b – стоимость затрат замещения;

$C_{ск}$ - стоимость единицы измерения объектов-аналогов с учетом корректировок на 1969 г.;

$V (S, м, шт.)$ – количество единиц измерения оцениваемого объекта;

I_{69-84} - индекс удорожания стоимости строительства на 1984 г. относительно цен 1969 г.;

T_{84} - территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1984 г.;

I_{84-91} - индекс удорожания стоимости строительства на 1991 год относительно цен 1984 г.;

T_{91} - территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1991 г.;

$I_{91-до}$ - индекс изменения СМР на 1 квартал 2010 г. к уровню 1991 г.;

$Э_{17-23}$ - индекс изменения СМР на дату оценки к уровню 1 квартала 2010 г.

Стоимость единицы измерения объектов-аналогов для Объекта оценки с учетом корректировок на 1969 г. Определена согласно Справочнику УПВС.

Копии источников приложены к отчету

Наименование	Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Месторасположение	г. Калининград, пер. Портовиков
Площадь, кв.м.	573
Территориальный пояс	1
Климатический район	2
№ сборника УПВС, № таблицы	Сборник №4, Раздел III, Таблица 79
Восстановительная стоимость сооружения в ценах 1969 г., руб	18,4

Наименование	Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339,
--------------	---

	расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Месторасположение	г. Калининград, пер. Портовиков
Площадь, кв.м.	19,5
Территориальный пояс	1
Климатический район	2
№ сборника УПВС, № таблицы	Сборник №4, Раздел III, Таблица 79
Восстановительная стоимость сооружения в ценах 1969 г., руб	22,9

Количество единиц измерения оцениваемых объектов. Для объекта оценки количество единиц измерения определено согласно СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания"

Если по документам высота здания не известна и нет возможности измерить высоту здания оцениваемого объекта недвижимого имущества, то можно воспользоваться нормативными высотами, которые приведены в сборниках СНИП, СанПиН, СП и др.

Ниже приведены минимальные высоты помещений часто встречающихся зданий в соответствии с действующими нормативными документами:

Функциональная группа	Действующий СНИП	Высота, м
Жилые помещения	СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»	2,5
Учебные помещения общеобразовательных учреждений	СНИП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,6
Общественные здания	СНИП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,0
Здания и помещения для медицинской деятельности	СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»	2,6
Административные объекты и бытовые помещения	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»	2,5

Таким образом, $h_{np} = (3 \times 2) / 2 = 3 \text{ м}$.

Индекс удорожания стоимости строительства на 1984 г. относительно цен 1969 г.

Корректировка определена согласно Приложению №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94 (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm).

Для здания применена отрасль «Прочие подотрасли» в размере 1,17.

ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК	1,17
---	------

Территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1984 г.

Корректировка определена согласно Приложению №2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94 (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm).

Индекс удорожания стоимости строительства на 1991 год относительно цен 1984 г.

Корректировка определена согласно Приложению, к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_17187.htm).

Для здания применена отрасль «Прочие подотрасли» в размере 1,59.

прочие подотрасли	1,59
-------------------	------

Территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1991 г.

Корректировка определена согласно Приложению, к письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 г. №НА-4/226 (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_17187.htm).

Индекс изменения СМР на 1 квартал 2010 г. к уровню 1991 г.

Корректировка определена согласно Приложению, к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. №1289-СК/0 (<https://zakonbase.ru/content/part/669758>).

Индекс изменения СМР на дату оценки к уровню 1 квартала 2010 г.

Корректировка определена согласно Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на 2022-2025 гг. КО-Инвест выпуску 120 (стр. 151).

Корректировка определяется как отношение Индекса строительно-монтажных работ на дату оценки к индексу строительно-монтажных работ к 1 кварталу 2010 г.

Корректировка на дату оценки составляет: $171,824 / 66,759 = 2,48$

Копии источников приложены к отчету

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется согласно Таблицы 10 «Справочнику Оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость для доходного подхода» (Лейфер Л.А. 2020 г.). Прибыль предпринимателя в текущей оценке составляет 16%

Копии источников приложены к отчету

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	14,1%	16,7%
2. Торговые объекты	18,0%	16,6%	19,4%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	14,8%	17,3%

Оценка износа и устареваний

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Классификация износа объектов недвижимости:



Для каждого вида износа характерно его подразделение: устранимый и неустранимый. В самом общем случае устранимым износом называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. При этом экономическая целесообразность состоит в том, что производимые затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать повышению стоимости объекта в целом.

При выявлении всех обозначенных видов износа говорят об общем накопленном износе объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Исходя из сути данных определений, можно утверждать, что общий накопленный износ является, прежде всего, функцией времени жизни объекта. Учитывая это обстоятельство, рассмотрим суть основных оценочных понятий, характеризующих этот показатель:

Физическая жизнь здания (ФЖ) - определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) - определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой, но сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) - определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Субъективность определения таких показателей, как срок экономической жизни и эффективный возраст, требует от оценщика достаточно высокой квалификации и немалого практического опыта. Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (амортизации). Смысл амортизации в бухгалтерском учете состоит в регулярном распределении первоначальных вложений в объект (балансовой стоимости) на весь период его эксплуатации согласно нормам амортизационных отчислений на "полное" восстановление основных фондов. Оценочный износ является одним из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую (фактическую) стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Определение износа объекта капитального строительства

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- поэлементный;
- метод срока жизни.

Критерии физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Значение функционального устаревания определяется по нижеследующей таблице:

Критерии функционального износа	
Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам функциональности для подобных зданий	0,00
Здание отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам.	1 - 20
Здание не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы.	21 - 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание.	51 - 80
Абсолютно морально устаревшее здание, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно.	81 - 100

Признаков функционального устаревания не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Внешнее устаревание характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированное™ его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Среди причин потери стоимости объекта оценки могут быть сокращение спроса на продукцию, возрастание конкуренции, законодательные ограничения, влияние окружающей среды и т.д. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Значение внешнего устаревания определяется по «Справочнику Оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость» (Лейфер Л.А. 2023 г.

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48

Экономическое устаревание принято на уровне: 0%

Оценка стоимости объекта оценки

Стоимость объектов недвижимости рассчитывается как сумма стоимости улучшений как уменьшенной на величину износа и устареваний суммы затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений, и прибыли предпринимателя определена в нижеследующей таблице.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Наименование	Обоснование	Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Месторасположение		г. Калининград, пер. Портовиков
Плщадь, кв.м.	Заказчик	573
Территориальный пояс		1
Климатический район		2
№ сборника УПВС, № таблицы	УПВС	Сборник №4, Раздел III, Таблица 79
Восстановительная стоимость сооружения в ценах 1969 г., руб	УПВС	18,4
Корректировка на различие в конструктивных элементах (K1)	УПВС	0,3
Корректировка на группу капитальности (K2)	УПВС	1
Корректировка на климатический район (K3)	УПВС	1
Объем, куб.м.	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания"	1 432,5
Индекс удорожания стоимости строительства на 1984 г. относительно цен 1969 г.	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	1,170
Территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1984 г.	Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	0,99
Индекс удорожания стоимости строительства на 1991 год относительно цен 1984 г.	Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д	1,59
Территориальный коэффициент на 01.01.1991 г.	Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 г. №НА-4/226	0,95

Индекс изменения СМР на дату оценки к уровню 2 квартал 2016 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на 2022-2025 гг. КО-Инвест выпуск 120	171,82
Общий индекс изменения стоимости строительства на 2010 г. относительно 1969 г.		90,19
Стоимость за единицу, руб.		1 659,50
Стоимость строительства объекта оценки на дату оценки, руб.		2 377 233,75
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Кпп)		1,160
Прибыль предпринимателя (Кпп), руб.		380 357,40
Полная восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.		2 757 591,15
Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс)		1,00
Полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		2 757 591,00
Коэффициент физического износа, %		20,00
Функциональный износ (экспертно), %		0,00
Экономический (внешний) износ (экспертно), %		0,00
Накопленный износ		20,00
Рыночная стоимость с учетом износа, без учета НДС, руб.		2 206 073
Рыночная стоимость, с учетом износа, с учетом НДС, руб.		2 647 288

Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Наименование	Обоснование	Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков
Месторасположение		г. Калининград, пер. Портовиков
Плщадь, кв.м.	Заказчик	19,5
Территориальный пояс		1
Климатический район		2
№ сборника УПВС, № таблицы	УПВС	Сборник №4, Раздел III, Таблица 79
Восстановительная стоимость сооружения в ценах 1969 г., руб	УПВС	22,9
Корректировка на различие в конструктивных элементах (К1)	УПВС	0,2
Корректировка на группу капитальности (К2)	УПВС	1
Корректировка на климатический район (К3)	УПВС	1
Объем, куб.м.	СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания"	48,8

Индекс удорожания стоимости строительства на 1984 г. относительно цен 1969 г.	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	1,170
Территориальный коэффициент изменения стоимости СМР на 01.01.1984 г.	Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94	0,99
Индекс удорожания стоимости строительства на 1991 год относительно цен 1984 г.	Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д	1,59
Территориальный коэффициент на 01.01.1991 г.	Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10.09.1990 г. №НА-4/226	0,95
Индекс изменения СМР на дату оценки к уровню 2 квартал 2016 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на 2022-2025 гг. КО-Инвест выпуск 120	171,82
Общий индекс изменения стоимости строительства на 2010 г. относительно 1969 г.		60,12
Стоимость за единицу, руб.		1 376,75
Стоимость строительства объекта оценки на дату оценки, руб.		67 185,40
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Кпп)		1,160
Прибыль предпринимателя (Кпп), руб.		10 749,66
Полная восстановительная стоимость объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.		77 935,06
Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс)		1,00
Полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		77 935,00
Коэффициент физического износа, %		20,00
Функциональный износ (экспертно), %		0,00
Экономический (внешний) износ (экспертно), %		0,00
Накопленный износ		20,00
Рыночная стоимость с учетом износа, без учета НДС, руб.		62 348
Рыночная стоимость, с учетом износа, с учетом НДС, руб.		74 818

Расчет стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$V_0 = V_1 + V_B$$

где V_0 - стоимость недвижимого имущества, руб.

V_1 - стоимость земельного участка, руб.

V_B - стоимость улучшений земельного участка, руб.

$$3\,681\,000 + 2\,206\,073 + 62\,348 = 5\,949\,421 \text{ руб., без учета НДС (20\%)}$$

Заключение по затратному подходу

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, без учета НДС (20%) составляет:

5 949 421

(Пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч четыреста двадцать один) рубль 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, с учетом НДС (20%) составляет:

6 403 106

(Шесть миллионов четыреста три тысячи сто шесть) рублей 00 копеек,

в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков	3 681 000*	
Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	2 206 073	2 647 288
Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	62 348	74 818

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. (п. 3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полностью отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
		Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Доходный подход, руб.
<p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков</p> <p>Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков</p>	Не применялся	5 949 421	Не применялся

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения*

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, без учета НДС (20%) составляет:

5 949 421

(Пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч четыреста двадцать один) рубль 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки, на дату оценки с учетом допущений, ограничений, округлений, с учетом НДС (20%) составляет:

6 403 106

(Шесть миллионов четыреста три тысячи сто шесть) рублей 00 копеек,

в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
Земельный участок, с кадастровым номером 39:15:150806:341, площадью 3035, адрес: г. Калининград, пер. Портовиков	3 681 000*	
Объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, площадь застройки объекта 573 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:340, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	2 206 073	2 647 288
Объект незавершенного строительства, степень готовности 20%, площадь застройки объекта 19,5 кв.м, с кадастровым номером 39:15:150806:339, расположенное по адресу: г. Калининград, пер. Портовиков	62 348	74 818

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил

Оценщик:

_____ **Фуртак А.В.**

12. Приложения

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценочная деятельность. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО № I).

Задачи оценки. Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего отчета.

Заказчик. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик. Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Объект оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 1 ФСО VI)

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки приведенных расчетов на результат оценки (п. 16 ФСО I).

Процесс оценки – это совокупность действий, перечень которых указан в п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)

Рыночная стоимость объектов оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п.8 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.11, 12 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

Ограничивающие условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (п.7 ФСО I).

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. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки **может** быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

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. (п. 4 ФСО V)

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 (п. 11 ФСО V).

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 (п. 24 ФСО V).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика



КСВОД | свободный оценочный департамент
 Ассоциация саморегулируемая
 организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 Ассоциация саморегулируемая
 организаций оценщиков
 ИНН 64-0809757 КПП 64-081001
 ОГРН 112640604249
 621091, г. Екатеринбург, 3-й Тучков, д. 25
 (B1) «Служба Ресурс», офис 13
 тел./факс +7 (343) 368-88-82, 8-800-333-8728
 www.ksovod.ru mail: info@ksovod.ru

Фуртаку Александру Владимировичу
ВЫПИСКА
 из реестра членов
 Ассоциации саморегулируемая организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)

28.03.2024 г. № 237-В/2024
 Из № _____ от _____

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что Фуртаку Александру Владимировичу является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», вступившим в реестр членом Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.
 Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
 Классификационный аттестат в области оценочной деятельности.

Номер	Дата вступления в реестр	Наименование оценочной деятельности	Код выдан	Срок действия	Основание прекращения, дата и номер приказа
034564-1	18.11.2022	Оценки недвижимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр оценки недвижимости»	18.11.2025	
039966-2	15.10.2021	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по оценке недвижимого имущества»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
 Дата составления выписки 28.03.2024 г.



Специалист
 Обязан по контролю
 за оценочной деятельностью членов и
 членами реестра Ассоциации СРОО «СВОД»

П. В. Лавина



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Выдана в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «С» мая 2013 года № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«26» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

Настоящим подтверждается, что

**ФУРТАК
АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ**
ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.



Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»
В.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства
«26» марта 2024 г.



С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД»
можно ознакомиться на официальном сайте: www.svoood.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034568-1 от «18» ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан
Фуртаку Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «18» ноября 2022 г. № 277

Директор

А.С. Бузина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «18» ноября 2025 г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Група компаний Аэтра»
Адрес места нахождения: 625003, Россия, Томская обл., г. Томь, ул. Республиканская, д. 141, кв. 1
ИНН: 7203105770

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом истца, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществом третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодобрибратители: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,08	4 000 (Четыре тысячи) руб.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно в срок до 27.03.2024 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246600-035-000006 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «28» марта 2024 г. по «27» марта 2025 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 246600-035-000006 от 27.03.2024 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Томский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625048 г. Томь, ул. Холодильник, 138 138 ИНН / КПП 7705041211 / 720202001 р/с 407031810987100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Томь ис 30 018109000000000551 БИК 047102651</p> <p>_____ Пушкирева Д.Ю. Дата выдачи полиса: 27.03.2024 г.</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Група компаний Аэтра» Адрес места нахождения: 625003, Россия, Томская обл., г. Томь, ул. Республиканская, д. 141, кв. 2 ИНН/КПП 7203105770 / 720301001 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Р/о-чат 40702810801240001425 А/о-чат 30101810463777100512 БИК 047162032</p> <p>_____ Уманский А. В. Дата выдачи полиса: 27.03.2024 г.</p>



Копии источников информации

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3318481326

Участок 20 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)


Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Ново-Дорожный, Олимпийская ул.

[Показать карту *](#)

1 700 000 ₽

85 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 56 601 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)


8 911 490-89-40

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктор



avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_3318481326

Описание

Продам два смежных земельных участка 2000 м2 с кадастровыми номерами 39-03-080902-3725 и 3726 расположенными в 250 метрах от Южного обхода Калининграда в поселке Новодорожный.ориентир-улица Олимпийская. Земли поселений, под строительство ИЖД.Сухой,ровный,в собственности,Электричество Янтарьэнерго,газификация по федеральной программе в 2024 году.Угол участка площадью13 соток-обременение Янтарьэнерго ЛЭП 15 клвт (III), эта площадь используется под хозяйственные нужды-сад,огород,беседка,мастерская,баня и т.д.Калининград и поселок Новодорожный разделяет только Южный обход.ГПЗУ получены,документы к ДКП готовы,в собственности менее 5 лет.

1 700 000 ₽

85 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 56 601 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 911 490-89-40

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

1 700 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

Первый взнос

1 410 000 ₽

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	ВТБ
От 20,6%	22,3% От
От 56 601 ₽	От 61 220 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3318481326 · 3 сентября в 19:52 · 2914 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продайте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктор

Участок 28 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



2 600 000 Р

92 857 Р за сотку
В ипотеку от 57 440 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 490-89-40

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктор

Об участке

Площадь: 28 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос.
Ново-Дорожный, Олимпийская ул.

[Показать карту *](#)



avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_izhs_2358137918

Описание

Продам три смежных земельных участка в 200 метрах от Южного обхода Калининграда под строительство ИЖД общей площадью 2800м2,участок заинтересует тех,кто хочет совместить постоянное проживание в частном доме и ведение предпринимательской деятельности. Кадастровые номера : 39-03-080902-3724,3725,3726,находящиеся в активно развивающемся посёлке с удобной транспортной доступностью Новодорожный,ориентир-улица Олимпийская,посёлок расположен в 6 км от центра Калининграда -площади Победы.Боковая часть участка 1300м2-ОБРЕМЕНЕНИЕ ЯНТАРЬЭНЕРГО от линии 15 (I) клвт,эту площадь можно использовать под сад,огород,беседку,мастерскую,баню,хозпостройки и т.д.Участки в собственности,сухие,не требуют подсыпки,ГПЗУ получены,отличное расположение,для любителей рыбалки рядом озеро Пеньковое,для любителей истории рядом 9-й форт,в 300-х метрах от участка новостройки Московского района Калининграда,в 3 минутах ходьбы от участка Администрацией Калининграда запланировано строительство крупного торгового комплекса 3/У 39-15-142025-1777 и современной общеобразовательной школы 3/У 39-15-142025-1521.Электричество от Янтарьэнерго Газ природный,газификация улицы,по официальному ответу АО«Калининградгазификация»-2024 год/ федеральная программа/,подключение-после сдачи дома в эксплуатацию и получения выписки из Росреестра.Вода-требуется скважина,канализация-требуется септик. Сообщение с центром города по улицам:Суворова,Летняя,Камская,Печатная,Коммунистическая,Аллея смелых.Из центра Калининграда в посёлок можно доехать городским автобусом номер 40/ «с/к «Янтарный»-пос.Новодорожный», интервал движения 20 минут / или общественным транспортом, идущим к новостройкам Московского района-улицам Карамзина,Понартская,Фламанская.Город и посёлок разделяет только Южный обход.Через 3-4 года пос.Новодорожный- это полноценная городская черта Калининграда со всей необходимой инфраструктурой.Огромная просьба к начинающим и приехавшим риелторам ,не знающим город и ситуацию вокруг него-не звонить.

2 600 000 Р

92 857 Р за сотку

В ипотеку от 67 440 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 911 490-89-40

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктор

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



2 400 000 Р

120 000 Р за сотку
В ипотеку от 65 031 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 962 549-21-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, СНТ Ветерок-2, Шоссейная ул.

[Показать карту](#)

Описание

!! продажа !!

Продается 2 участка по 10 сот. Торг реальному покупателю

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Елена

Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Наименование	Территориальные пояса	Климатический район
Калининградская область	1	II

Таблица 79. Мастерские бытового обслуживания кирпичные или блочные, одноэтажные

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бутовые или бетонные, стены кирпичные или из блоков, перекрытия и покрытия Железобетонные с утеплителем, кровля рулонная.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение.

Таблица 79

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до		
	500	1000	1500
	а	б	в
1	22,9	18,9	18,4
2	24,3	20	19,5
3	25,7	21,2	20,6
4	27	22,3	21,7
5	28,7	23,6	23
6	45,8	37,8	36,8
7 ^	56	46,3	45,1
8	59,6	49,1	47,8
9	64,1	52,9	51,5

Таблица 79А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	5
Стены и перегородки	31
Перекрытия	18
Кровля	5
Полы	8
Проемы	9
Внутренняя отделка..	6
Санитарно-технические и электротехнические	16
Прочие работы	2
Итого	100

ПРОЧИЕ ОТРАСЛИ ХОЗЯЙСТВА СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК

1,17

Калининградская область

0,99

прочие подотрасли

1,59

Калининградская область

0,95

Калининградская область	67,72	4,97	3,90	10,35	4,64	6,73	5,67	11,00	5,51
-------------------------	-------	------	------	-------	------	------	------	-------	------

ПОИСК ПО САЙТУ

Поиск...

ПОДЕЛИТЬСЯ



ПОЛЕЗНОЕ

- ВСН 53-86 (р), ФСО, ФЗ №135 и многое другое теперь на сайте УПВС-онлайн
- Как сделать скриншот нужной таблицы для вставки в отчет

ПОИСК ПО НАИМЕНОВАНИЮ

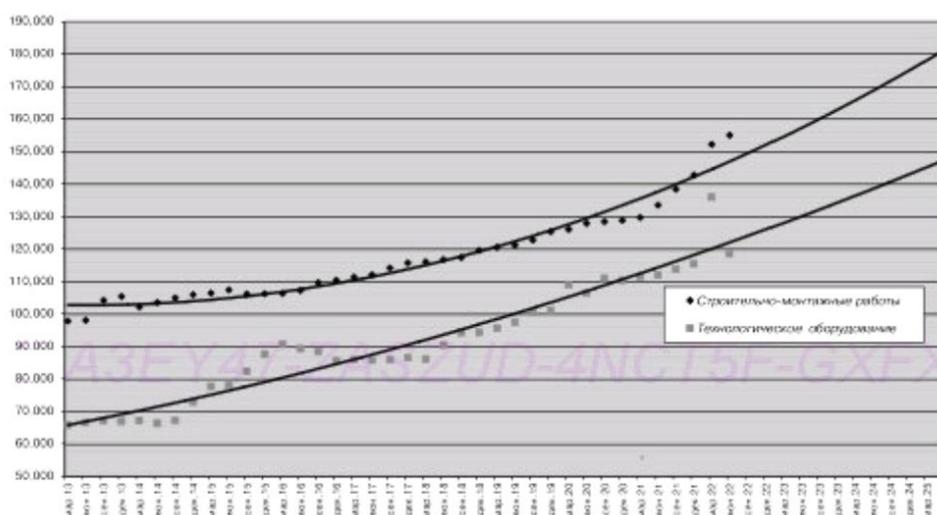
ИНДЕКСЫ И ЗАКОНЫ

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,289	-1,463	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2

Строительно-монтажные работы



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299863			
Кадастровый номер:		39:15:150806:339	
Номер кадастрового квартала:	39:15:150806		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.07.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл, г Калининград, пер Портовиков		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	20		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	19,5	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Сооружение коммунального хозяйства		
Кадастровая стоимость, руб.:	113593,35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Юрина Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНИ РАД"		

Раздел 1 Лист 1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0018165607401СВ30201376АКСРС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

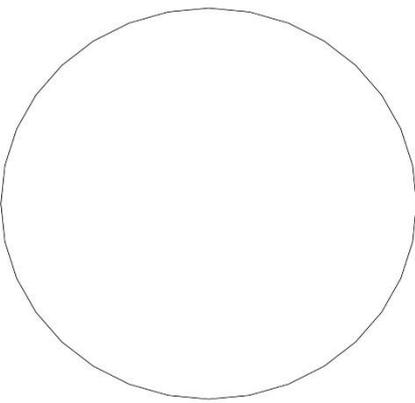
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299863			
Кадастровый номер:		39:15:150806:339	
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 39:15:150806:339-39/021/2021-2 05.04.2021 15:19:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0018165607401СВ30201376АКСРС425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299863			
Кадастровый номер:		39:15:150806:339	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
	<p>Сертификат: 0000006070101СВ302283576АКС423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Финанс публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.03.2024, поступившего на рассмотрение 28.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299782			
Кадастровый номер:		39:15:150806:340	
Номер кадастрового квартала:	39:15:150806		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская обл., г. Калининград, пер. Портовиков		
Площадь, м2:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	30		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	573	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	Сооружение коммунального хозяйства		
Кадастровая стоимость, руб.:	5006845.35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Юрина Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
	<p>Сертификат: 0000006070101СВ302283576АКС423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299782			
Кадастровый номер:		39:15:150806:340	
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 39:15:150806:340-39/021/2021-3 05.04.2021 12:25:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
_____		_____	_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
28.03.2024г. № КУВИ-001/2024-87299782			
Кадастровый номер:		39:15:150806:340	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
_____		_____	_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Фотоприложение

