

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Аксерли»

Уманская А.В. _____

М.П.

ОТЧЁТ 418/09

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д

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.....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
8. Анализ рынка.....	15
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	20
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	24
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	47
12. Приложения	49

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт №0335300000224000328 услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 02.09.2024 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	19,7
Кадастровый номер	39:15:150839:67
Этаж	1
Адрес	г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Наименование	Описание
Описание земельного участка	
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д
Площадь, кв.м.	61
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	бытовое обслуживание
Кадастровый (условный) номер	39:15:150839:687
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Калининград, ул. Коммунистическая

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
		Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	Не применялся	1 802 900	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.*

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

1 802 900

(Один миллион восемьсот две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек

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

2 071 660

(Два миллиона семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят) 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 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	459 100*	
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	1 343 800	1 612 560

**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	Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	
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	Заключение 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.

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	Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	19,7
Кадастровый номер	39:15:150839:67
Этаж	1
Адрес	г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д
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 оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки

Наименование	Описание
Описание земельного участка	
Наименование	Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д
Площадь, кв.м.	61
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	бытовое обслуживание
Кадастровый (условный) номер	39:15:150839:687
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Калининград, ул. Коммунистическая
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 оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки

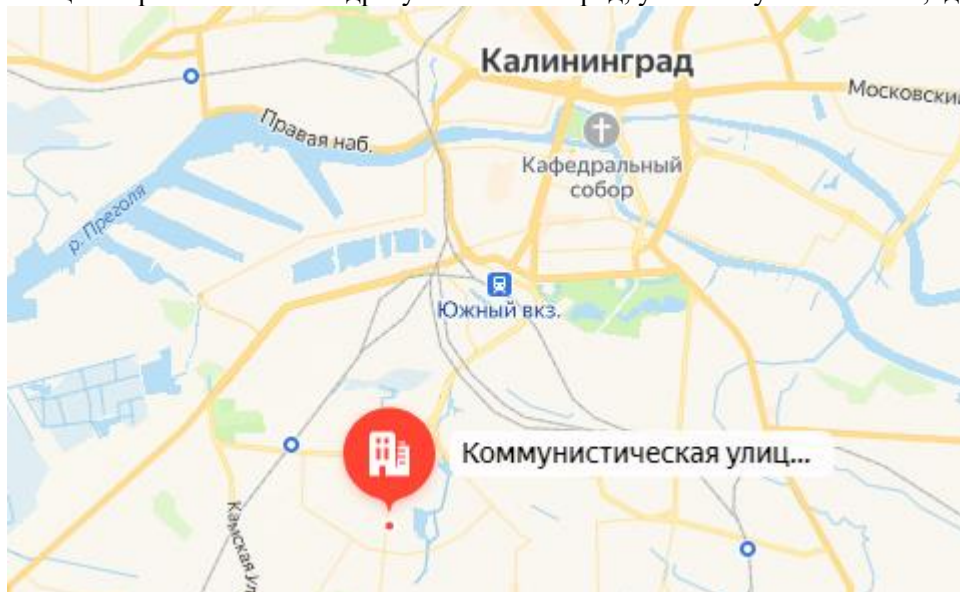
*Согласно документам предоставленным заказчиком.

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.

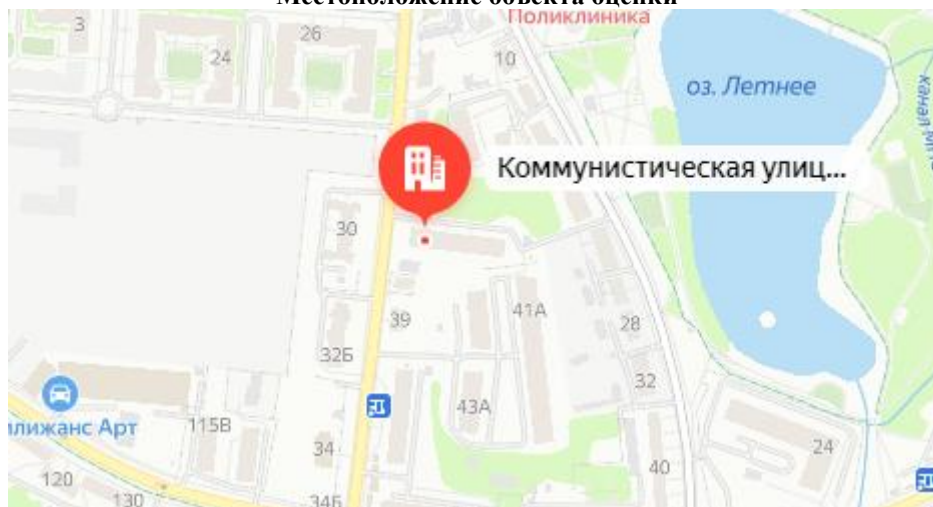
Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

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

Объект оценки расположен по адресу: г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д



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 непроизводственных 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 1 кварталу 2023 г.	Справочно 1 квартал 2023 г. в % к 1 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.

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

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июнь 2024 г.	В % к		1 полу- годие- 2024 г. в % к 1 полу- годью 2023 г.	Справочно		
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к		1 полу- годие 2023 г. в % к 1 полу- годью 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	100,4	105,8	108,5	104,4	
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 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	Активный 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	Активный 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
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.	бытовое обслуживание
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	1	850 000	850 000,00	Калининградская обл., Калининград, Центральный район	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_izhs_3605914963
Объект-аналог 2	3	1 300 000	433 333,33	Калининградская обл., Калининград, СНТ Подводник, 21-й пр., 72А	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_snt_dnp_4043547782
Объект-аналог 3	2,6	1 800 000	692 307,69	Калининградская обл., Калининград, СНТ Лесное, Болотный пер.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3854867555

Диапазон стоимости купли-продажи земельных участков составляет от 433 333,33 до 850 000,00 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 купли-продажи 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.

Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 кв.м., рублей	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	39,00	3 300 000	84 615,38	Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 121В	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_3484404439
Объект-аналог 2	20	1 700 000	85 000,00	Калининградская обл., Калининград, Интернациональная ул., 30	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20_m_4204936739
Объект-аналог 3	31	3 300 000	106 451,61	Калининградская обл., Калининград, Судостроительная ул., 48	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31_m_4280832750

Диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений и зданий коммерческого назначения, составляет до 106 451,61 руб./кв.м.

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 достаточное количество аналогов, сопоставимых с объектом оценки в районе расположения объекта оценки.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 433 333,33 до 850 000,00 руб./сот.

Оценщиком был проведен анализ рынка купли-продажи нежилых помещений коммерческого назначения по состоянию на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи нежилых помещений и зданий коммерческого назначения, до 106 451,61 руб./кв.м.

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:

Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а также в связи с тем, что в результате анализа рынка установлены объекты аналогичные объекту оценки (сопоставимых по основным техническим характеристикам), которые продаются на открытом рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса.

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.

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что рынок объекта оценки является активным, в открытом доступе имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию, а возможные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим существенным характеристикам, таким образом целесообразно применять именно сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

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 сравнительный 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.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка представлены в следующей таблице:

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., Калининград, Центральный район	Калининградская обл., Калининград, СНТ Подводник, 21-й пр., 72А	Калининградская обл., Калининград, СНТ Лесное, Болотный пер.
Площадь, сот.	1,00	3,00	2,60
Цена предложения, руб.	850 000	1 300 000	1 800 000
Цена предложения, руб./сот.	850 000,00	433 333,33	692 307,69
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть
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_1_sot_izhs_360591_4963	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_snt_dnp_40435477_82	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_izhs_3854867555

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.

		Объект-аналог			
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	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**

Определяется на основании СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91

5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

• 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.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы 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
	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районы 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:

$$K_{\text{ком.}} = K_1 * K_2 * K_3 * K_4,$$

где: $K_{\text{ком.}}$ - корректировка на наличие коммуникаций;

K_1 - коэффициент на наличие электроснабжения;

K_2 - коэффициент на наличие теплоснабжения;

K_3 - коэффициент на наличие водоснабжения;

K_4 - коэффициент на наличие канализации.

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

$$K_{\text{П}} = K_{\text{ОО}} / K_{\text{ОА}}$$

где: $K_{\text{П}}$ – размер корректировки на наличие коммуникаций на земельном участке;

$K_{\text{ОО}}$ – расчетное значение индекса земельного участка на наличие коммуникаций для объекта оценки;

$K_{\text{ОА}}$ – 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).

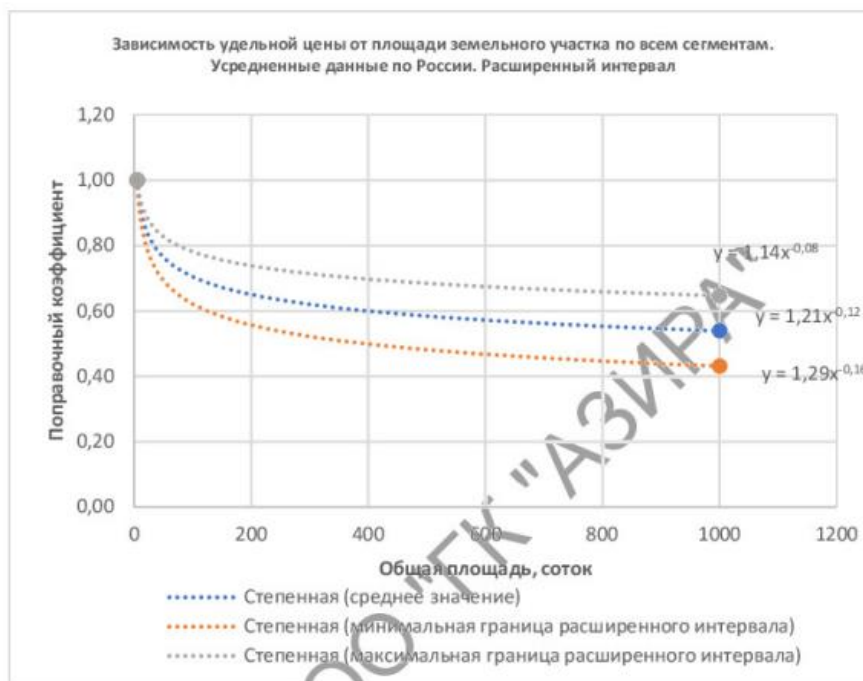


Рис. 16¹⁰

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,21 x^{-0,12}$$

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 - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

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

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.		850 000	433 333	692 308
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		850 000,00	433 333,00	692 308,00
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	6,00%	0,940	0,940	0,940
Цена после корректировки, руб./сот.		799 000,00	407 333,02	650 769,52
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.		799 000,00	407 333,02	650 769,52
Вид разрешенного использования	бытовое обслуживание	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование		0,91	0,91	0,91
Стоимость после корректировки, руб./сот.		727 090,00	370 673,05	592 200,26
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть

Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		727 090,00	370 673,05	592 200,26
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		727 090,00	370 673,05	592 200,26
Площадь, сот.	0,61	1	3	3
Коэффициент (S)	2,38	2,11	1,62	1,62
Корректировка на площадь		1,13	1,47	1,47
Цена после корректировки, руб./сот.		821 611,70	544 889,38	870 534,38
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	745 678,49			

Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

ап		0,9666	0,7426	0,7426
А	2,4518			
Весовые коэффициенты		0,3942	0,3029	0,3029
Промежуточный результат		323 879,33	165 046,99	263 684,86
Рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	752 611			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	459 100			
среднее значение по выборке	745 678,49			
дисперсия	30 835 556 171,59			
среднее квадратическое отклонение по выборке	175 600,56			

коэффициент вариации до присвоения удельных весов	24,0%	
---	-------	--

Заключение сравнительному подходу

Рыночная стоимость за Объект оценки сроком, с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

459 100

(Четыреста пятьдесят девять тысяч сто) рублей 00 копеек

**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.*

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода
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:

6. Выбор и установление цены аналогов;
7. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
8. Обоснование размера корректировок;
9. Анализ достаточности и достоверности информации;
10. 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:

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

где $P_{\text{сн}}$ – 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.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице:

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 предложения	Цена предложения	Цена предложения
Налог	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 121В	Калининградская обл., Калининград, Интернациональная ул., 30	Калининградская обл., Калининград, Судостроительная ул., 48
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть
Местоположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Площадь, кв. м	39,00	20,00	31,00
Цена предложения, руб.	3 300 000,00	1 700 000,00	3 300 000,00
Цена предложения, руб./кв. м	84 615,38	85 000,00	106 451,61
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_3484404439	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20_m_4204936739	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_31_m_4280832750

**данные объявлений уточнены в ходе телефонных переговоров*

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.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. помещения.**

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:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Физическое состояние объекта.
8. Состояние отделки.
9. Общая площадь.

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

Обоснование размера корректировок

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как рынок аренды нежилых помещений в свободного назначения. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки. Следовательно, оценщиком было выявлено, что рынок объекта Оценки является активным.

• Состав прав на недвижимость

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• Корректировка на 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. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

• Условия рынка

Размер корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023 Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023), стр. 343, таблица 269

Значение скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%

2.	Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3.	Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4.	Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

• **Статус населенного пункта**

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.)

Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Таблица 11

ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценка	I	1,00	1,20	1,35	1,61	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,34	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,42
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,19
	V	0,52	0,63	0,70	0,84	1,00

• **на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2024 года**

Определяется на основании СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3367-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>)

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,69	0,94	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,58	0,47

• Состояние отделки

Размер корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости-2023 Офисная недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023), стр.308. табл. 238

Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка стандарт)	Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	Требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	Типовой ремонт (отделка стандарт)	0,92	1,00	1,10	1,19
	Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	Требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

• Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.01.2024 года

Определяется на основании СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3371-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>)

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91

• Коммунальные платежи

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

• Общая площадь

В качестве объектов-аналогов используются объекты разной площади. Величина корректировки на общую площадь определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00

Введение прочих корректировок не требуется.

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;

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

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

где: p_I^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 - среднееквадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднееквадратического 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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет произведен с помощью Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 кв. м, руб.		84 615,38	85 000,00	106 451,61
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		84 615,38	85 000,00	106 451,61
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования, условия рынка		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		84 615,38	85 000,00	106 451,61
Налог	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Корректировка на наличие НДС (20%)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		84 615,38	85 000,00	106 451,61
Дата оценки/продажи	23.09.2024	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		84 615,38	85 000,00	106 451,61
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (скидка на торг)	9,40%	0,906	0,906	0,906
Цена после корректировки, руб./кв. м		76 661,53	77 010,00	96 445,16
Характеристики местоположения	г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	Калининградская обл., Калининград, Киевская ул., 121В	Калининградская обл., Калининград, Интернациональная ул., 30	Калининградская обл., Калининград, Судостроительная ул., 48
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		76 661,53	77 010,00	96 445,16

Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		82 794,45	83 170,80	104 160,77
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		82 794,45	83 170,80	104 160,77
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние отделки		0,91	0,91	0,91
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		75 342,95	75 685,43	94 786,30
Состав арендной ставки	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Корректировка на состав арендной ставки		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		75 342,95	75 685,43	94 786,30
Площадь, кв. м	19,7	39,00	20,00	31,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		75 342,95	75 685,43	94 786,30
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб с учетом НДС.	81 938,23			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,8904	0,8904	0,8904
А	2,6712			
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Промежуточный результат		25 089,202	25 203,248	31 563,838
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений, с учетом НДС, руб.	81 856,00			
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений, без учета НДС, руб.	68 213,33			

Рыночная стоимость с учетом округлений, с учетом НДС, руб.	1 612 560,00			
Рыночная стоимость с учетом округлений, без учета НДС, руб.	1 343 800,00			
Среднее значение по выборке	81 938,23			
Дисперсия	123 834 064,42			
Среднее квадратическое отклонение по выборке	11 128,08			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14%			

Заключение по сравнительному подходу

Наименование объекта	Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	1 343 800	1 612 560

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.

$$459\ 100 + 1\ 343\ 800 = 1\ 802\ 900 \text{ руб., без учета НДС (20\%)}$$

Заключение по сравнительному подходу

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

1 802 900

(Один миллион восемьсот две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек

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

2 071 660

(Два миллиона семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят) 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 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	459 100*	
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	1 343 800	1 612 560

**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 полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
		Рыночная стоимость без учета НДС (20%)	
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д Земельный участок с кадастровым номером 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	Не применялся	1 802 900	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

Заклучение 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:

1 802 900

(Один миллион восемьсот две тысячи девятьсот) рублей 00 копеек

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

2 071 660

**(Два миллиона семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят) 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 39:15:150839:687 площадью 61 кв.м, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	459 100*	
Нежилое здание площадью 19,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:150839:67, адрес г. Калининград, ул. Коммунистическая, дом № 37д	1 343 800	1 612 560

**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



СВОД | свободный оценочный департамент
 Ассоциация саморегулируемых
 организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)
 ИНН 64-0505373 КПП 64-05/1001
 ОГРН 1126466062429
 621090, г. Екатеринбург, ул. Тымчак, д. 23
 (БЦ «Стейт Рибб»), 4-й этаж
 тел./факс +7 (343) 386-88-82, 8-800-333-8778
 www.svod.ru date@svod.ru

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

ВЫПИСКА
 из реестра членов
 Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 001/4 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что Фуртак Александр Владимирович является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов 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 выдачи	Выдана на специальность	Кем выдан	Срок действия	Основание прекращения, дата и номер приказа
034568-1	18.11.2012	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный оценочный центр» (Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный оценочный центр»)	18.11.2015	
030966-2	15.10.2011	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный оценочный центр» (Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный оценочный центр»)	15.10.2014	

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

Специалист
 Оценщик по номеру
 за оценочной деятельностью членов и
 медалью реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П. В. Павлов



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «СР» за № 2013 год № № 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 действует на три года и действует
до «18» ноября 2025 г.

ФРЦ/ФРЦ-Ресурс/ФРЦ-1/ФРЦ-1

Страхователь: Фуртак Александр Владимирович
Адрес: г. Сургут, ул. Октябрьского, д. 6, кв. 89
Паспорт: 6712 273666 выдан 18.12.2012 г., Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в городе Сургуте, КП 860-004

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество заинтересованных лиц, связанное с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие применения заключенного, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьими лицами.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,21	2 100,00
Порядок и сроки уплаты страховой премии: в течение 5 дней с момента подписания настоящего Полиса.		
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика.		

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246600-035-000002 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 28.03.2024 г. по 27.03.2025 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 246600-035-000002 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВЩИК: Томский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юрический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холмоваляк, 138 Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холмоваляк, 138 ИНН / КПП 7705047331 / 720302001 р/с 40701810607100104002 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень БИК 407018106 ИНН 7705047331 Полное наименование: ПАО «ЭНЕРГОГАРАНТ» Фуртак А. В./</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования оценщиков, образец выполнить. Экземпляр Правил страхования и Ключевой информационный документ получена</p>
---	--

Для выдачи полиса 27.03.2024



Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Аэтра»
Адрес места нахождения: 625003, Россия, Томская обл., г. Томск, ул. Республикан, д. 14/1, кв. 1
ИНН: 7203105770

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные 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, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором суда или признанный 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб. Страхователем при осуществлении платежей оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой 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» марта 2024 г.
Форма уплаты страховой премии: безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 246600-035-0000006 от 27.01.2024 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного 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 246600-035-0000006 от 27.01.2024 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Томский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 625048 г. Томск, ул. Холодильная, 138 138 ИНН / КПП 7705041211 / 720202001 р/с 4070181068700104002/ в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Томск к/с 30101810603000000655 БИК 047103951  Дата выдачи полиса: 27.01.2024	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Аэтра» Адрес места нахождения: 625003, Россия, Томская обл., г. Томск, ул. Республикан, д. 14/1, кв. 2 ИНН/КПП 7203105770 / 720301001 ФИЛИАЛ Западно-Сибирский ПАО БАНКА «СБКТ ОТРЧБТИ» р/сч.сч. 40702810601240001425 к/сч.сч. 30101810605771100812 БИК 047162812  Лунинская А. В./



Копии источников информации

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_izhs_3605914963

Участок 1 сот. (ИЖС)

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



850 000 ₽

850 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 365 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)
 Расчет [Avito.ru](#)
 Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)

Показать телефон
 в 800.800.800.800

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? **Торг уместен?**

Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Агентство
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Александр

Об участке

Площадь: 1 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Центральный район
 р-н Центральный

[Показать карту](#)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_izhs_3605914963

Описание

Продам место-залинг в ВМК- "Балтика". Место 25 квадратных метров, строение можно возводить в два полноценных этажа и чердачное помещение(это минимум 50м2 !).

Подходит как для постоянного места проживания, так и для сезонного отдыха. Живописная природа, различные места отдыха и дикие пляжи, острова, прекрасная рыбалка. Проживающих рядом не много и все спокойные люди, некоторые на пмж. Хотелось что бы и покупатель был такой-же, тк мы с Вами будем соседями.

-Собственник 🍀
 -Первая линия ! 🍀

-Крайнее место у воды, в прямом и переносном смысле ! (общество очень маленькое и уютное).

-Максимально удобное месторасположение в г. Калининград ! (выход в устье реки и залива).

Если не дозвонились, напишите смс через авито для связи.

🍀 Обмен на исправный грузовой микроавтобус.

850 000 ₽

850 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 365 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)
 Расчет [Avito.ru](#)
 Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)

Показать телефон
 в 800.800.800.800

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Участок 3 сот. (СНТ, ДНП)

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



1 300 000 Р

433 333 Р за сотку
В ипотеку от 51 784 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решить [Finam.ru](#)
Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)



8 911 480-62-11

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КУБ Агентство Недвижимости
Агентство



[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

Об участке

Площадь: 3 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Подводник, 21-й пр.,
72А
р-н Центральный

[Показать карту*](#)



avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_snt_dnp_4043547782

Описание

Об участке:

- Как добраться - координаты для навигатора: **54.737962 20.431958** (свободный доступ к участку, осмотр в любое время).
- Кадастровый номер - **39:15:120810:167**
- Категория земель - земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование - для ведения садоводства, а также для строительства **ИЖД**.
- Площадь участка - 3 сот.
- Межевание проводилось.

О сделке:

- Вид права - собственность (**более 5 лет**).
- Один собственник.
- Без обременений.
- Подходит под ипотеку.

Описание:

- Участок находится на территории С/Т «Подводник» в Центральном районе г. Калининграда (ул. Лейтенанта Катина). Заехать к участку внутри СНТ можно с улицы 21-ый проезд через улицу Центральный проезд. К участку ведет хорошая грунтовая дорога. К территории С/Т можно заехать с улицы 1-я Большая Окружная через улицу Катина, удобный въезд как в центр города, так и в сторону побережья Балтийского моря, в аэропорт. До кольца остановки автобусов 5 минут пешком. Рядом построены современные жилые дома. Участок ровный сухой. Прописка Центрального района после строительства дома.
- Отличное место для строительства своего дома, как для отдыха, так и для постоянного проживания. Участок расположен недалеко от въезда в общество, огорожен, есть хоз. постройка, высажены плодовые деревья.
- Рядом остановки общественного транспорта (автобус №18), магазины Магнит и Городок, до центра Калининграда 10 минут на автомобиле.

1 300 000 Р

433 333 Р за сотку

В ипотеку от 51 784 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [flap.ru](#)

Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)

8 911 480-62-11

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

КУБ Агентство Недвижимости
Агентство

[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Юлия

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._izhs_3854867555

Участок 2,6 сот. (ИЖС)

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



1 800 000 Р

692 308 Р за сотку
В ипотеку от 57 806 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [Platzi.ru](#)
Откройте счет для разумных инвестиций [Подробнее](#)

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Об участке

Площадь- 2,6 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, СНТ Лесное, Болотный пер.
р-н Центральный

[Показать карту*](#)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._izhs_3854867555

Описание

Не подходит для строительства ЖИЛОГО дома.

Про участок:

Плодородная почва для земледелия.

Посажены плодоносящие: яблоня "Белый налив" (очень вкусные яблоки), шикарный урожайный куст смородины, виноград "Изабелла", калина - рясные кусты, сортовая клубника и земляника.

Имеются кунг, яма для полива, электричество в шаговой доступности, выведен дренаж. Ограждение - сетка рабица. Замечательные соседи.

1 800 000 Р

692 308 Р за сотку
В ипотеку от 57 806 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [Platzi.ru](#)
Откройте счет для разумных инвестиций [Подробнее](#)

Показать телефон
в xxx.xxx-xx-xx

Офисное помещение 39 м²

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

3 300 000 Р ▾

84 615 Р за м²

8 962 250-14-83

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Uliana

Частное лицо

На Avito с декабря 2021

Завершено 5 объявлений

Документы проверены

Эквалайд: -5 к: 00:

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 39 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Описание

Продается помещение свободного назначения. Можно под офис, под магазин, склад, салоны и тд. В настоящее время работает как офисное помещение. 2 комнаты смежные. Вход отдельный с улицы. Ремонт. Санузел. Вода, отопление центральные. Смотреть в будние дни с 10.00 до 17.00.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная

3 300 000 Р ▾

84 615 Р за м²

8 962 250-14-83

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продайте?

№ 3484404439 - вчера в 22:37 - 359 просмотров (+0 сегодня)

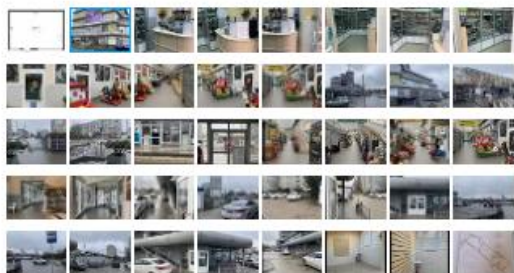
Пожаловаться

Продам помещение свободного назначения, 20 м²

1 700 000 Р ▾

85 000 Р за м²

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



8 981 450-19-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? [Ещё продайте?](#)
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Этажи Калининград
 Компания
 На Авито с сентября 2016 🏆
[Надёжный партнёр](#) [Рейтинги проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Евгений

О помещении

Вход: с улицы
 Отделка: чистовая
 Общая площадь: 20 м²
 Тип сделки: продажа
 Этаж: цокольный

Описание

Уважаемые покупатели!
Вашему вниманию представлено просторное коммерческое помещение площадью 20 м², свободного назначения располагающееся в торговом центре «Южный»!

Коммерческое, многофункциональное помещение, свободного назначения, с хорошим ремонтом. Площадь помещения очень востребована арендаторами! В данный момент помещение арендуется!
Благодаря низким коммунальным платежам, эксплуатация помещения будет более выгодной и экономичной для владельца.

Хорошее расположение в достаточно оживленном районе города обеспечивает высокий поток посетителей, а также удобный доступ пешеходов и автомобилистов. Номер в базе: 10672252. Район: Киевская-О.Кошевого.

О здании

Тип здания: торговый центр
 Парковка: на улице

№ 4204936739 - 17 сентября в 17:25 - 520 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1 700 000 Р ▾

85 000 Р за м²

8 981 450-19-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- А есть планировка? [Ещё продайте?](#)
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

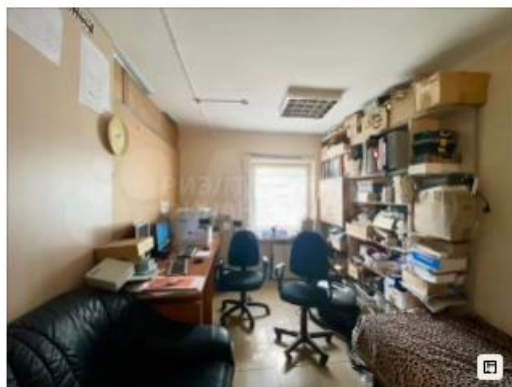
Этажи Калининград
 Компания
 На Авито с сентября 2016 🏆

Продам помещение свободного назначения, 31 м²

3 300 000 Р ▾

106 452 Р за м²

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



8 911 471-27-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Рисст-Финанс
 Компания
 На Авито с ноября 2012

[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Хоррава Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы
 Отделка: без отделки
 Общая площадь: 31 м²
 Тип сделки: продажа
 Этаж: 1

Описание

Продается нежилое помещение с отдельным входом на ул. Судостроительная в г. Калининграде. Помещение находится на первом этаже многоквартирного дома в первой линии от автодороги. В помещении есть санузел, отопление центральное, горячая вода от электробойлера, установлена пожарная и охранная сигнализация. Номер в базе: J25729

3 300 000 Р ▾

106 452 Р за м²

8 911 471-27-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▸

[А есть планировка?](#)
[Ещё продаёте?](#)

О здании

Тип здания: другой
 Парковка: нет

№ 4280832750 · 13 сентября в 14:59 · 199 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2023, поступившего на рассмотрение 13.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281			
Кадастровый номер:	39:15:150839:67		
Номер кадастрового квартала:	39:15:150839		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 42481		
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул Коммунистическая, д 37д		
Площадь:	19,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1974		
Кадастровая стоимость, руб.:	690989,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:150839:687		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0019056501/СВ/2023/03576/АС/СЗ/4210/8</small> Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 2

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281			
Кадастровый номер:	39:15:150839:67		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гарнова Анна Владимировна, действующая на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0019056501/СВ/2023/03576/АС/СЗ/4210/8</small> Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

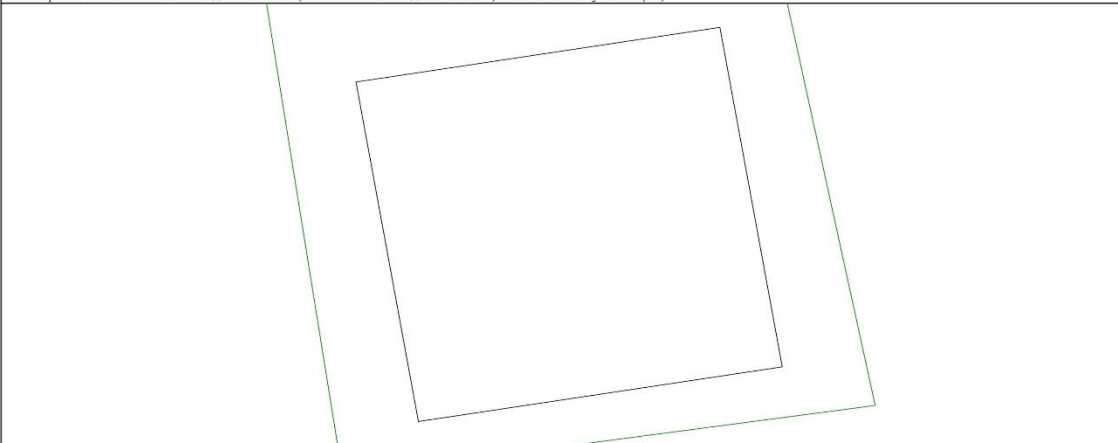
Раздел 2 Лист 3

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281		Кадастровый номер: 39:15:150839:67	
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 39:19:001-39:001/035/2016-3878/1 23.06.2016 16:32:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 4

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

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281		Кадастровый номер: 39:15:150839:67	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281			
Кадастровый номер:		39:15:150839:67	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК39							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	350612.32	1187866.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	350617.6	1187866.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	350618.45	1187871.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	350613.17	1187872.07	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	350612.32	1187866.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

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

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256456281			
Кадастровый номер:		39:15:150839:67	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК39							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

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

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2023, поступившего на рассмотрение 13.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:	39:15:150839:687		
Номер кадастрового квартала:	39:15:150839		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Калининград, ул Коммунистическая.		
Площадь:	61 +/- 3		
Кадастровая стоимость, руб.:	121350,96		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:150839:67		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Бытовое обслуживание		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0010106017401C1E3D3213576A5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:	39:15:150839:687		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.02.2017; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 16.08.2016 № 460 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид ограничения (обременения):		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0010106017401C1E3D3213576A5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:	39:15:150839:687		
Получатель выписки:	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.08.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.		
	Таранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: 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 объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

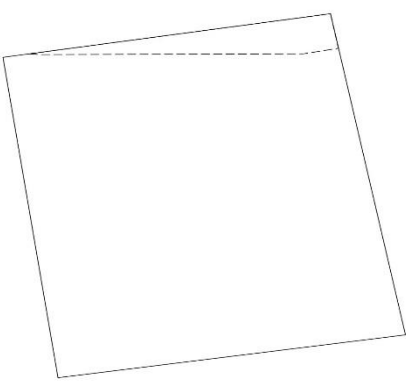
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:	39:15:150839:687		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город 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 39:15:150839:687-39/001/2017-1 04.05.2017 15:25:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:		39:15:150839:687	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 000065087401C1382203576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:		39:15:150839:687	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 000065087401C1382203576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504							
Кадастровый номер:				39:15:150839:687			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки		Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных
	начальн	конечн	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	81°5.4'	7.17	-	39:15:150839:627	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	168°47.1'	8.33	-	39:15:150839:632	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	261°44.5'	7.59	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	351°41.6'	8.24	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

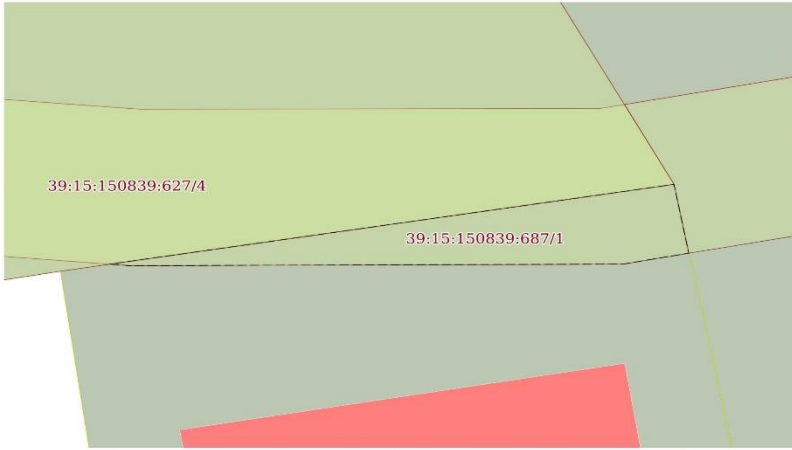

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011056817401C18382D213576AC1C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12	
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504							
Кадастровый номер:			39:15:150839:687				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
	2	3	4	5			
1	350619.63	1187864.68	Закрепление отсутствует	0.1			
2	350620.74	1187871.76	Закрепление отсутствует	0.1			
3	350612.57	1187873.38	Закрепление отсутствует	0.1			
4	350611.48	1187865.87	Закрепление отсутствует	0.1			
1	350619.63	1187864.68	Закрепление отсутствует	0.1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0011056817401C18382D213576AC1C8425108 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 объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:		39:15:150839:687	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:150839:687/1	
			
Масштаб 1:50		Условные обозначения:	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504		
Кадастровый номер:		39:15:150839:687
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
39:15:150839:687/1	3	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". Реестровый номер границы: 39.15.2.1862
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения" от 16.08.2016 № 460 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в III пояс зоны санитарной охраны, налагаются следующие ограничения (обременения): 1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; 2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; 3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; 4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, пламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; 5) размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании запечатанных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; 6) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:		39:15:150839:687	
гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 39.15.2.2654			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 08B856B5401CB38D2B3576AC5C8A25108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 4.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
13.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256523504			
Кадастровый номер:		39:15:150839:687	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 39.15.150839.687/1

Система координат МСК39

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	350619.72	1187865.25	-	-
2	350619.7	1187865.48	-	0.1
3	350619.72	1187871.17	-	0.1
4	350619.86	1187871.93	-	-
5	350620.74	1187871.76	Закрепление отсутствует	0.1
1	350619.72	1187865.25	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 08B856B5401CB38D2B3576AC5C8A25108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Фотоприложение

