

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «ЦОЭ Метод»

_____ А.В. Галиуллина

Дата составления отчета: 13 мая 2024 года

ОТЧЕТ

№ 1442-24

об оценке рыночной стоимости недвижимости: нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11

Дата оценки: 23 апреля 2024 г.

Срок проведения оценки: 02 апреля 2024 г. – 13 мая 2024 г.

Дата составления отчета: 13 мая 2024 г.

Волгоград, 2024 г.

Председателю Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Радковскому С.А.

13 мая 2024 г.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с *Муниципальным контрактом № 0335300000224000051 от 02 апреля 2024 года* оценщиком ООО «Центр оценки и экспертизы Метод» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: **нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11** (Далее – Объект оценки).

Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – **23 апреля 2024 года**.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и с учетом всех сделанных допущений, ограничений и с учетом округления на дату оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) рублей	889 166,67 (Восемьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального закона от 05.04.2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»; Общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации; стандартов и правил оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Директор
ООО «ЦОЭ Метод»

А.В. Галиуллина

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	40
15.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
16.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	47
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ	50

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт № 0335300000224000051 от 02 апреля 2024 года, заключенный между Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», в лице Радковского Сергея Александровича, действующего на основании Положения о комитете муниципального имущества и земельных ресурсов, утвержденного Решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград» – Заказчиком, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод» в лице директора Галиуллиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава – Исполнителем, с которым Оценщик заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.1 - Идентификация объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11
3	Назначение	Нежилое
4	Площадь, кв.м.	15,1
5	Этаж	1, в том числе подземных 0
6	Кадастровый (условный) номер	39:15:121549:241
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Правообладатель	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 2 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.»

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях, включая НДС:

Таблица 1.3.1 - Результаты оценки объекта

№ п/п	Подходы к оценке	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
1	Доходный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	1 067 000
3	Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенные анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учётом всех допущений, ограничений и округления, составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС

1	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) рублей	889 166,67 (Восемьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
---	--	--	--

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Имущественные права на объект оценки – Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано*
Обладатель оцениваемых прав:	Субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Цель оценки (необходимость проведения оценки) ¹	Определение рыночной стоимости для установления цены объектов при продаже (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объектов в процессе приватизации и т.д.)
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Вид стоимости (предпосылки стоимости) ²	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
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»
Дата оценки ³	23 апреля 2024 г.
Дата осмотра ⁴	23 апреля 2024 г.
Срок проведения оценки	02 апреля 2024 г. – 13 мая 2024 г.
Дата составления отчета	13 мая 2024 г.
Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки ⁵	13 мая 2024 г. – 13 ноября 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку ⁶	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета

¹ 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).

² 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). В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость; равновесная стоимость; инвестиционная стоимость; иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (п. 12 ФСО II).

³ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО II).

⁴ При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное (п. 5 ФСО № 7).

⁵ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

⁶ 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 № 1).

<i>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</i>	Не привлекаются
<i>Форма составления отчета об оценке</i>	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
<i>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</i>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<i>Форма представления итоговой стоимости:</i>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
<i>Иные специфические требования к отчету об оценке</i>	Не предусмотрены
<i>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</i>	Не требуется

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии⁷

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

11. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611..

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «ЦОЭ Метод» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЦОЭ Метод» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность, признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении⁸

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и

⁷ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

⁸ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, утвержденные решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки. (п. 12 ФСО III).

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: 13 мая 2024 г.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁹

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация СРО РАО
350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
Тел: 8 (800) 500 61 81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com

⁹ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

9 Отчет № 1442-24 от 13 мая 2024 г.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 1 ФСО III):

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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).

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости 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. 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 (п. 3 ФСО V).

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

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).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
ОГРН	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002
Банковские реквизиты	КпФ (КМИ и ЗР) л/с 20273000440 Счет № 03231643277010003500 р/с 4010102810545370000028 Отделение Калининград Банка России//УФК по Калининградской области, г. Калининград БИК 012748051
ИНН	3903010414
КПП	390601001
Адрес заказчика	Калининградская область, г. Калининград, пл. Победы,1

5.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Галиуллина Анастасия Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположенной по адресу: 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1. Регистрационный номер 01288 от 17.05.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Автономная некоммерческая организация «Современный институт дополнительного профессионального образования» Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435 регистрационный номер 003704 от 24.05.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20106/24 от 28.03.2024 г., срок действия с 21.04.2024 г. по 20.04.2025 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033037-1 от 04.03.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 04.03.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более года
Степень участия в работе	100%
Место нахождения оценщика	400005, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
Номер контактного телефона	+79996255716
Почтовый адрес	400050, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Адрес электронной почты	coe-metod@yandex.ru

5.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.4 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель	ООО «ЦОЭ Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1223400005762
Дата выдачи ОГРН	22.06.2022 г.
ИНН	3444277948
Сведения о страховании ответственности исполнителя	Страховой полис: АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/20298/23 от 20.07.2023 г., срок действия с 01.08.2023 г. по 31.07.2024 г., страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей
Юридический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
Почтовый адрес исполнителя	400050, г. Волгоград, ул. им. Пархоменко,51
Фактический адрес исполнителя	400005, Волгоградская область, г Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1
Электронный адрес исполнителя	coe-metod@yandex.ru

5.5 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЦОЭ Метод» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ЦОЭ Метод» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

При подготовке настоящего отчета иные организации и специалисты не привлекались.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- В отчете использованы достоверные источники информации.
- 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.
 - При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
 - 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.
 -

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- 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).
- Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.
- 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- 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).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Контрактом* 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 не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка

привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном 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.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650
2	Техническая информация	
3	Бухгалтерская информация	Информация Заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	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.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2 Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы:

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
6. Арdziнов В.Д. «Ценообразование и сметное дело в строительстве»,- СПб.: Питер, 2004.;
7. Бойко М.Д. «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», г. Ленинград, Стройиздат, 1980.;
8. Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
9. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
10. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
11. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
12. Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2021, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»
13. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.
14. «Справочник оценщика недвижимости – 2021, том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2021 г.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

Федеральные стандарты оценки:

1. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой общественной организации:

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии со Стандартами и правилами оценщиков СРО РАО – Стандарты и правила оценщиков СРО РАО, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО РАО, утверждены решением Совета Ассоциации Протокол от 07.12.2022 г.

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности 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 Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил оценщиков Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки (п. 7, пп. 10 ФСО VI).

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Право собственности. Правообладатель: Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям;
- зоны с особыми условиями использования территории (согласно ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации).

Данные о существующих ограничениях (обременениях) права — Не зарегистрировано*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права;

работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м
2	Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11
3	Назначение	Нежилое
4	Текущее использование	Для размещения нежилого помещения
5	Площадь, кв.м.	15,1
6	Этаж	1, в том числе подземных 0
7	Кадастровый (условный) номер	39:15:121549:241
8	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
9	Правообладатель	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
10	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры или интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по назначению.

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

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

материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

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

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

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.

Нежилые помещения – 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.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград».

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 21.09.2023г. № КУВИ-001/2023-215515650

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11.

Калининградская область

Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т.е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии).

Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаства Нормельн).

Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград.

География

Калининградская область — самый западный регион России. Отделён от остальной России территорией других государств, но соединён морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км.

Протяжённость границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.

Население

Численность населения области по данным Росстата на 2024 год составляет 1 033 914 человек. Плотность — 68,36 чел./км². Доля городского населения — 76,54 %.

Административно-территориальное деление

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Калининградской области», субъект РФ включает объекты административно-территориального деления (административно-территориальные единицы):

8 городов областного значения

3 внутригородских административных района города областного значения Калининград

1 посёлок городского типа областного значения

13 административных районов

14 городов районного значения

2 посёлка городского типа районного значения.

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Калининградской области по состоянию на 1 января 2019 года выделены 22 муниципальных образования со статусом городского округа.

К концу 2021 году в Калининградской области формируется следующая организация местного самоуправления:

10 городских округов,

12 муниципальных округов.

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

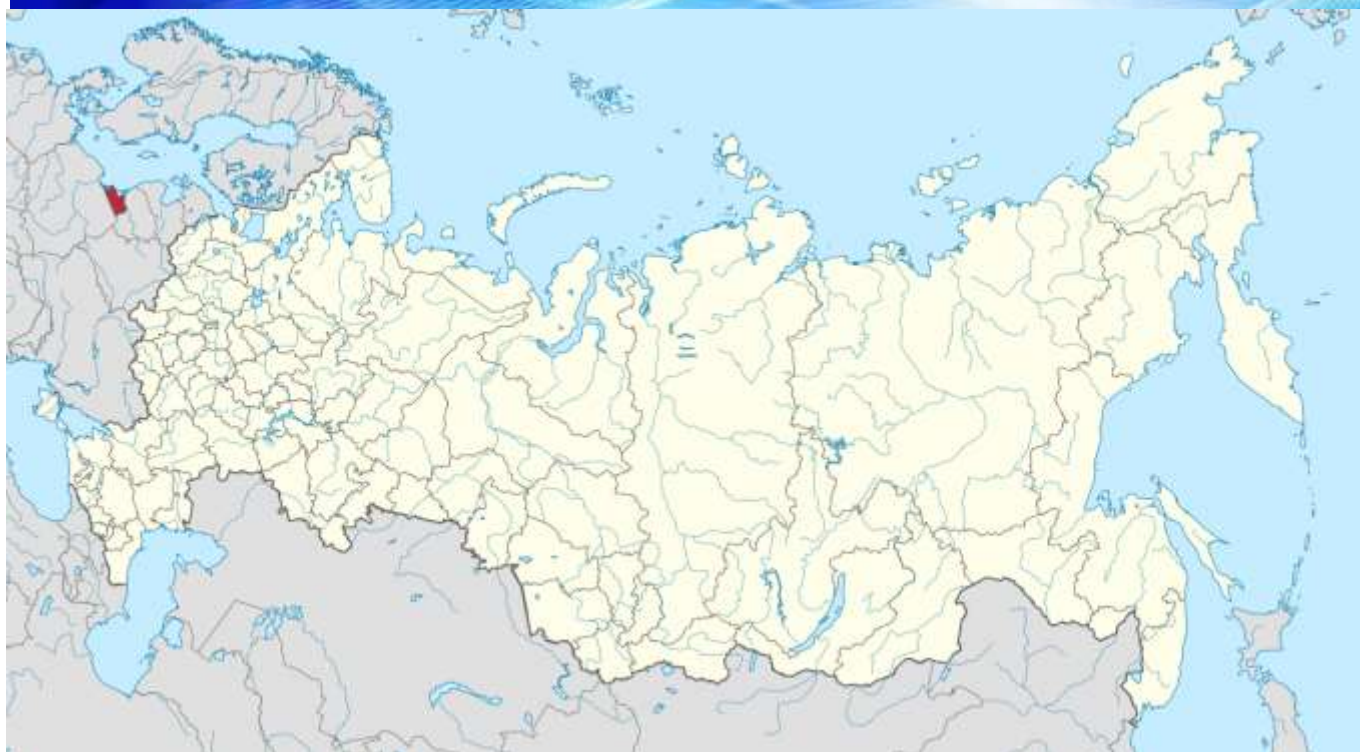


Рисунок 10.1. – Расположение Калининградской области на карте

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Калининград

Калинингра́д — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсбэ́рг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (польск. Królewiec, лит. Karaliaučius); до 1255 года — Тва́нгсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

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

Население — 489 584 человек (2024). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждениям городских властей, к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

До конца Великой Отечественной войны город был столицей немецкой провинции Восточная Пруссия, затем был передан СССР по решению Потсдамской конференции 1945 года вместе с северной частью провинции.

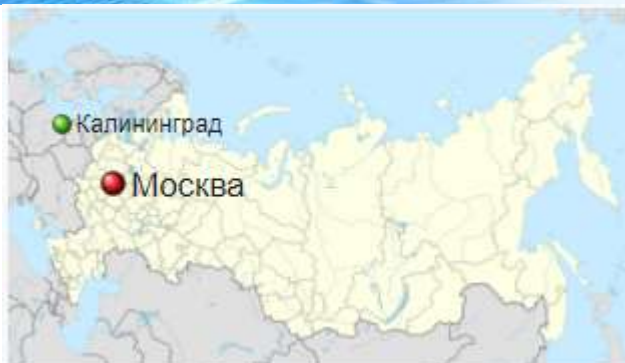


Рисунок 10.2. Местонахождение г. Калининград на карте

География

Город расположен на обоих берегах реки Преголи недалеко от её впадения в Калининградский залив Балтийского моря. Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. Wittgraben — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Второй ручей — ручей Молодёжный (речка нем. Beudfitter) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Население

По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, на 1 октября 2021 года по численности населения город находился на 40-м месте из 1120 городов Российской Федерации.

Численность населения											
1897 ^[48]	1956 ^[49]	1959 ^[50]	1962 ^[48]	1967 ^[48]	1970 ^[51]	1975 ^[52]	1976 ^[53]	1979 ^[54]	1982 ^[55]	1985 ^[56]	1986 ^[53]
162 000	↗188 000	↗203 570	↗232 000	↗270 000	↗296 982	↗338 000	↘338 000	↗354 788	↗370 000	↗388 000	↘388 000
1987 ^[57]	1989 ^[58]	1990 ^[59]	1991 ^[53]	1992 ^[53]	1993 ^[53]	1994 ^[53]	1995 ^[56]	1996 ^[56]	1997 ^[60]	1998 ^[56]	1999 ^[51]
↗394 000	↗401 280	↗405 000	↗408 000	↗411 000	↗413 000	↗415 000	↗419 000	↗421 000	↗424 000	↗426 000	↗427 200
2000 ^[52]	2001 ^[56]	2002 ^[63]	2003 ^[48]	2004 ^[64]	2005 ^[55]	2006 ^[66]	2007 ^[67]	2008 ^[68]	2009 ^[69]	2010 ^[70]	2011 ^[71]
↘424 400	↘421 000	↗430 003	↘430 000	↘427 800	↘425 600	↘423 700	↘422 300	↘421 700	↘420 480	↗431 902	↘431 500
2012 ^[72]	2013 ^[73]	2014 ^[74]	2015 ^[75]	2016 ^[76]	2017 ^[77]	2018 ^[78]	2019 ^[79]	2020 ^[80]	2021 ^[81]	2023 ^[82]	2024 ^[1]
↗433 532	↗441 376	↗448 548	↗453 461	↗459 560	↗467 289	↗475 056	↗482 443	↗489 359	↗490 449	↘489 735	↘489 584

Административное деление

Город областного значения делится на три внутригородских административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Анализ локального месторасположения

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом и общественным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах города, что связано с местоположением. Состояние окружающей среды - чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект, выявлено не было.



Рисунок 10.3 – Местоположение Объекта
Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 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.

Основные экономические и социальные показатели России январь 2024 года

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2023 г.	В % к 2022 г.	Среднеиюно 2022 г. в % к 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	171041,0 ¹⁾	103,6 ¹⁾	98,8
Реальные располагаемые денежные доходы		105,4 ²⁾	99,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2023 г.	В % к январю-сентябрю 2022 г.	Среднеиюно январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.
Инвестиции в основной капитал ¹⁾ , млрд рублей	20017,8	110,0	105,4

3) Информация за январь-декабрь 2023 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 6 марта 2024 года.

	Январь 2024 г.	В % к		Среднеиюно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,4	71,9	97,3	72,0
Индекс промышленного производства		104,6	80,7	97,1	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	251,4	99,8	46,3	101,3	48,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	12,1	101,0		116,1	
Грузооборот транспорта, млрд т·км	473,8	98,3	100,7	98,3	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	207,2	90,6	99,0	101,7	102,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3943,2	109,1	79,2	92,5	80,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1303,7	106,2	95,4	101,4	94,3
Индекс потребительских цен		107,4	100,9	111,8	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,4	98,6	95,3	99,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,1	78,6	93,9	82,9	98,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	74,3	95,7	77,4	96,8

	2023 г.	В % к 2022 г.	Декабрь 2023 г.	В % к		Среднеиюно 2022 г. в % к	
				декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрю 2022 г. в % к ноябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	73709 ^{*)}	114,1	103815	116,6	141,5	114,1	112,6
реальная		107,8		108,5	140,5		100,6

*) Данные предварительные.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Социально-экономическое положение Калининградской области в I квартале 2024 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2024, млн рублей	В % к		I квартал 2024, млн рублей	I квартал 2024 в % к I кварталу 2023
		марту 2023	февралю 2024		
Индекс промышленного производства	x	106,0	102,1	x	107,9
добыча полезных ископаемых	x	96,0	124,4	x	101,2
обрабатывающие производства	x	108,0	100,4	x	109,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	102,3	102,1	x	105,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	92,7	104,5	x	87,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹⁾ :					
добыча полезных ископаемых	2033,4	141,4	91,7	5668,3	163,4
обрабатывающие производства	39226,8	111,1	92,0	116723,0	116,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5966,9	96,1	99,8	18615,7	97,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	658,0	94,5	104,4	1883,1	89,6
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	6644,0	88,4	146,0	15307,7	100,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	85,2	71,3	93,8	315,2	116,9
Оборот розничной торговли	26231,7	109,3	109,7	73909,9	109,8
Оборот общественного питания	2380,5	112,4	102,5	7061,8	111,8
Объем платных услуг населению	8895,2	105,1	101,9	25677,2	109,4
Индекс потребительских цен	x	108,3	100,1	x	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	105,2	99,5	x	106,8
Среднемесячная начисленная зарплата одного работника (за февраль, январь-февраль 2024)					
номинальная, рублей	56672,7	118,8 ²⁾	100,6 ³⁾	56496,4	117,4 ⁴⁾
реальная	x	109,5 ²⁾	99,8 ³⁾	x	108,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵⁾	2,4	64,8	97,8	x	x

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

2) Февраль 2024 в % к февралю 2023.

3) Февраль 2024 в % к январю 2024.

4) Январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023.

5) По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2003_24d.pdf

Вывод: Социально-экономические показатели Калининградской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заполовни, 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.).

*Источник информации: <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (производственно-промышленные, складские здания).

Исходя из описания объекта недвижимости и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что объект недвижимости принадлежит к сегменту производственно-складской недвижимости.

Классификация объектов производственно-складского назначения представлена согласно Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.:

1. Универсальные производственно-складские объекты
2. Специализированные высококлассные складские объекты
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

11.3 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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

Таблица 11.3.1 – Цены на Гаражи в г. Калининград

Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м.
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_22_m_2259234190	"Калининградская обл., Калининград, пр-т Победы, 62 р-н Центральный"	22	45409
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_13_m_4025853685	"Калининградская обл., Калининград, ул. Лейтенанта Яналова, 42 р-н Центральный"	13	42308
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_20_m_842063973	"Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 159А р-н Центральный"	20	47500
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_19_m_3904937834	"Калининградская обл., Калининград, Молодёжная ул. р-н Ленинградский"	19	23684
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_19_m_35741578	"Калининградская обл., Калининград, Ленинградский район р-н Ленинградский"	19	23684
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_27_m_2559840631	"Калининградская обл., Калининград, ул. Гоголя р-н Ленинградский"	27	27778
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_22_m_2772324816	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Невского, 234 р-н Ленинградский	22	13591

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_19_m_2540036465	Калининградская обл., Калининград, ул. Профессора Севастьянова, 3/5 р-н Ленинградский	19	52632
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_21_m_3857467554	Калининградская обл., Калининград, Краснокаменная ул., 50Б р-н Ленинградский	21	95238
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_20_m_3869032150	Калининградская обл., Калининград, Ленинградский район, посёлок Октябрьское р-н Ленинградский	20	25000
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_20_m_2991035261	Калининградская обл., Калининград, Орудийная ул., 3А р-н Ленинградский	20	40000

Таким образом, рынок нежилых помещений – гаражей в г. Калининград достаточно развит. Для сегмента производственно-складской недвижимости характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 13591 до 95238 рублей, за кв.м. в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах универсальных производственно-складских объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этаж (для встроенных помещений);
 - общая площадь;
 - тип объекта;
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов по ценам предложений для сегмента производственно-складской недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании Справочника оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Класс объектов	Активный рынок		Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов			Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8% - 12,6%	1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2% - 18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5% - 11,7%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7% - 16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2% - 13,4%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2% - 18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5% - 16,9%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5% - 22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0% - 11,8%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1% - 17,0%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. 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. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Для проведения корректировки оценщик использует данные по аналитике жилой недвижимости сайта о недвижимости «Росриэлт», которым проведена большая аналитическая работа по определению динамики цен на жилую недвижимость за определенные периоды времени.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку.

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 10

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города	код
Центр города Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейл). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Индивидуальные жилые дома Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	III

Типовые зоны в пределах города	код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окраины города К данному типу ТТЗ относится окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	V
Промзоны Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI
Зоны автомагистралей Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупные ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII

цены	аналог							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	1,00	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	1,00	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	1,00	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	1,00

Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания: На стоимость 1 кв. м оказывает влияние «удобство пользования объектом», а именно объект на первом этаже; объект в цокольном этаже, объект на втором этаже и выше.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости», автор Лейфер, Л. А., 2021 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,15
	подземная часть	0,87	1,00

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 3 состояния отделки:

- Без отделки;
- Удовлетворительное;
- Хорошее

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2021 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

Корректировка на долю стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Поправка определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71	0,77
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,73	0,80
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,73	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,67	0,74
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,69	0,76

Тип объекта: Поправка на тип объекта вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

Физическое состояние: Поправка на физическое состояние вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2021, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Последняя версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

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

Таким образом, рынок нежилых помещений г. Калининград достаточно развит, на рынке представлено большое количество предложений.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое здание.

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское помещение	Торговое помещение	Офисное помещение
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого:	6	3	3

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве производственно-складское помещения (гараж).

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

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.

13.2 Основные определения

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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

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.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке – могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке – представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Существенность – представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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.

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

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость – представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка стоимости – представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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.

Цена – представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

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

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

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

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

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

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

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

13.3 Описание применения подходов к оценке

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, 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 (п. 3 ФСО V).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах

ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. (ст. 23 ФСО № 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (ст. 22 ФСО № 7).

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (ст. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Применения доходного подхода предполагает, что полагаться на него можно только в случае обладания полной и, что самое важное, достоверной информацией о прогнозе будущих доходов и расходов. В период проведения оценки оценщик не имеет данных сведений или они не в полном объеме, а значит достоверно спрогнозировать будущий денежный поток нельзя, таким образом, оценщик считает нецелесообразным использование данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Вывод: нежилое здание может быть оценено в рамках сравнительного подхода.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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).

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

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 23 ФСО № 7):

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 рыночного 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 Рыночная стоимость Объекта оценки доходным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования доходного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ст. 22 ФСО № 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. 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. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этаж (для встроенных помещений);
 - состояние отделки;
 - общая площадь;
 - тип объекта;
 - физическое состояние здания.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации. Данный анализ позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

Таблица 15.1 - Характеристика аналогов и объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Месторасположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11	Калининградская обл., Калининград, ул. Гайдара, 133 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, Ленинградский район, мкр-н Сельма, ул. Петра Панина, 5 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Буткова, 34А р-н Ленинградский
Этаж	надземный	надземный	надземный	надземный
Физическое состояние здание	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	15,1	25	20	20
8	-	2200000	1500000	1500000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	88000	75000	75000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1_018884292	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3_324202584	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3_346427193

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на уторгование

Корректировку на уторгование для объектов аналогов принимаем в размере 10,9%.

Корректировка на передаваемые имущественные права

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

Корректировка на условия финансирования сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 2 месяца, за которые не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на отделку

Объект оценки и объекты аналоги без отделки, корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги находятся в г. Калининград в схожих типовых зонах, по социально-экономическим параметрам, корректировка не вводится.

Корректировка на этаж

Объект оценки и объекты аналоги располагаются на подземном этаже, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка не вводится.

Корректировка на техническое состояние:

Техническое состояние Объекта оценки и объектов аналогов удовлетворительное, корректировка не вводится.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки и объекты аналоги нежилые здания, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и объекты аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где

k – весовой коэффициент аналога;

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

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	15,1	25	20	20
Цена, рублей	-	2200000	1500000	1500000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	88000	75000	75000
Корректировка на уторгование	-	0,891	0,891	0,891
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825

Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на коммунальные платежи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	78408	66825	66825
<i>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</i>				
a ⁿ		0,8910	0,8910	0,8910
A	2,6730			
Весовые коэффициенты		0,333333	0,333333	0,333333
Взвешенная стоимость		26136	22275	22275
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	70 686			
Итого рыночная стоимость Объекта, с учетом НДС, рублей	1 067 359			
Итого рыночная стоимость Объекта, с учетом НДС, рублей	1 067 000			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, с учетом округления, рублей	889 166,67			
Среднее значение	70 686			
Среднее квадратическое отклонение	6 687			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	9,46			

Анализ достаточности информации

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 среднее квадратическое 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. Значение коэффициента вариации составляет 9,46%, что свидетельствует о нормальности выборки. 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.

В случае если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными, что показывает рассчитанный выше коэффициент вариации. Результаты по сравнительному подходу можно считать надежными и достоверными. Таким образом, применение прочих подходов к оценке не требуется.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составил на дату оценки, с учетом округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, рублей	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, рублей
Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) рублей	889 166,67 (Восемьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст. 24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки Рыночная стоимость Объекта оценки затратным подходом не определялась. См. обоснованный отказ от использования затратного подхода (Раздел 13 настоящего Отчета).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом;

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1 – Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
1	Доходный подход	Не использовался	-	-
2	Сравнительный подход	1 067 000	1,0	1 067 000
3	Затратный подход	Не использовался	-	-
5	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС с учетом округления, рублей		1 067 000	

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таким образом, в результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) рублей	889 166,67 (Восемьсот восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета,

за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

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

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 2 и рис. 4 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Таблица 2.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (группы объектов маломасштабной недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объект оценки расположен в г. Калининград, расположенным в региональном центре; в соответствии с таблицей 2 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.

2. Объект оценки является коммерческим объектом среднего масштаба, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом ±15%.

4. В данном случае в расчетах использовано 3 аналога, при этом они максимально схожи с Объектом оценки по своим качественным и количественным характеристикам, размеры внесенных поправок незначительны и определены с приемлемой точностью, поэтому качество исходной информации можно оценить, как среднее, в связи с этим согласно рис. 4 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 1.

5. Таким образом, согласно формуле (2) рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом ±15%.

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: 13 мая 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№ 1442-24

об оценке рыночной стоимости недвижимости: нежилое здание, кадастровый номер 39:15:121549:241, площадью 15,1 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Пугачева, на придомовой территории дома 11

Гараж, 25 м²

2 200 000 ₽

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 962 250-03-79

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эковклад: - 859 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 25 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Гайдара, 133,
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

Описание

Капитальный гараж с подвалом. высота ворот 270. Электричество 3фазы Хорошо утеплен. В подвале "минуса" не бывает. Гараж и земля в собственности. Гном 2

№ 1018884292 · 14 апреля в 11:13 · 1559 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

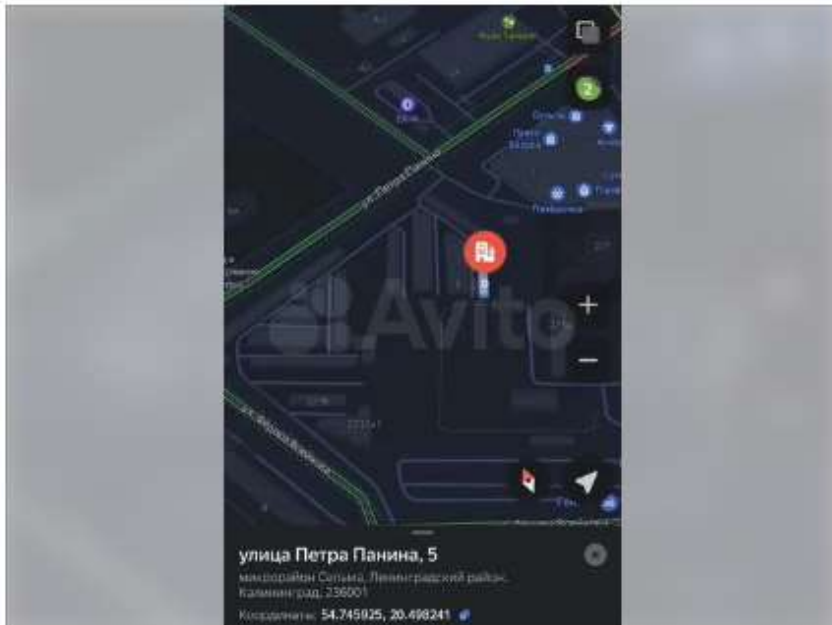
Гараж, 20 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 500 000 ₽



8 911 481-04-52

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Ленинградский район,
мкр-н Сельма, ул. Петра Панина, 5
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

Описание

Продается гараж в кооперативе «Автодом»

Без посредников. Торг не уместен

№ 3324202584 · 19 апреля в 22:38 · 151 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_3346427193

Гараж, 20 м²

1 500 000 ₽

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



8 909 789-17-93

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Эквивалент -16 кг ОС](#)

[Подписаться на продавца](#)

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Буткова, 34А
р-н Ленинградский

[Показать карту](#)

Описание

В центре города.
В собственности.

Есть два документа - один на землю под гаражом в собственности, второй - на гараж.

№ 3346427193 - 18 апреля в 00:33 - 1042 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Иллюстрации Объекта оценки



Копии документов оценщика



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Галиуллин
(фамилия)
Роман Русланович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 9 " августа 1996 г.
(дата рождения) русский
(национальность)
Волгоградская область, Быковский район, р.п. Быково
(место рождения)

Карпенко
(фамилия)
Анастасия Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

" 17 " августа 1996 г.
(дата рождения) русская
(национальность)
Волгоградская область, г. Волжский
(место рождения)

заклучили брак 13 августа 2022 г.
(число, месяц, год)

о чем 2022 года августа месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120229340003400488006

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Галиуллин
жене Галиуллина

Место государственной регистрации 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым
городского округа - город Волжский Волгоградской области
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 93400034 отдел ЗАГС № 2 администрации
(код и наименование органа, которым выдано
городского округа - город Волжский Волгоградской области
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 13 " августа 2022 г.

М.П. Руководитель
(уполномоченный работник)  Е.М. Алексеева

П-РК № 617275

Формы №149, Москва, 2021, «В».

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Карпенко
Анастасия Владимировна**

с 10.12.2020 г. по 24.05.2021 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в автономной
некоммерческой организации «Современный институт
дополнительного профессионального образования» по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 980 ак. часов.

Диплом предоставляет право на ведение профессиональной
деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного
профессионального образования»

Тел.: 8 962 393 94 87

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622414093435

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003704

Город
Рязань

Дата выдачи
24.05.2021


Председатель комиссии *Белобородова С.В.*
Руководитель *Климова С.М.*
Секретарь *Корфанова А.А.*

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.sroao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Галиуллиной Анастасии Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Галиуллина Анастасия Владимировна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«17» мая 2022 года за регистрационным номером **№ 01288**.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 033037-1 от 04.03.2022, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".
- «оценка движимого имущества» № 033038-2 от 04.03.2022, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".
- «оценка бизнеса» № 034845-3 от 10.03.2023, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» марта 2023г.

Дата составления выписки «31» марта 2023г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01368
номер свидетельства

**Галиуллина
Анастасия Владимировна**

ИНН 343529352500

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филитова, д.2/1

ПОЛИС №0991R/776/20106/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 марта 2024 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20106/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Галиуллина Анастасия Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 343529352500	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 апреля 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 21 апреля 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) 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; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Галиуллина Анастасия Владимировна	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

ПОЛИС № 0991R/776/20298/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20 июля 2023 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20298/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки и экспертизы Метод" 400006, Волгоградская область, г. Волгоград, Коммунистическая ул, д. 50, офис 1 ИНН 3444277948 / КПП 344401001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 августа 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 июля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 августа 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 августа 2023 г. по 31 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки и экспертизы Метод"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Директора - Галушиной Анастасии Владимировны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/кооперативный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033037-1

« 04 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

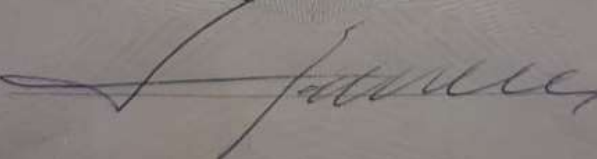
«Оценка недвижимости»

выдан **Карпенко Анастасии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 2022 г. № 241

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 2025 г.