

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Центр оценки и экспертизы Метод»

_____ А.В. Галиуллина

13 мая 2024 года

ОТЧЕТ

№ 1434-24

об оценке рыночной стоимости недвижимости: Нежилое административное здание, общей площадью 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6

Дата оценки: 23 апреля 2024 г.

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

Дата составления отчета: 13 мая 2024 г.

г. Волгоград, 2024 г.

13 мая 2024г.

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

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 административное здание, общей площадью 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6* (далее – Объект оценки)

Имущественные права на здание – Право собственности, субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград».

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость Объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **23 апреля 2024 г.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, 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 административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	18 310 000 (Восемнадцать миллионов триста десять тысяч) рублей	15 258 333,33 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки
2	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	9 926 000 (НДС не облагается) (Девять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей	
	Итого	28 236 000 (Двадцать восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей	25 184 333,33 (Двадцать пять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки

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 «Центр оценки и экспертизы Метод»

А.В. Галиуллина

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	55
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	70
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	73

1. Основные факты и выводы

1.1. Основания для проведения 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 № 033530000224000051 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 1.1. Информация по Объекту оценки

Объект оценки	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6
Адрес (местонахождение) объекта	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м	285,7
Этажность	2, в том числе подземных 0
Кадастровый номер объекта	39:15:120315:20
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910

Таблица 1.2. Информация по Объекту оценки

Наименование объекта	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Адрес (местонахождение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под военный городок №1
Площадь, кв.м	1337
Кадастровый номер объекта	39:15:120315:9
Кадастровая стоимость, руб.	3894146,2
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Существующие ограничения (обременения) права	Сервитут; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884

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 указана в рублях с учетом НДС:

Таблица 1.3 – Подходы к оценке при расчете рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	Не применялся	Не применялся	18 310 000
Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	Не применялся	Не применялся	9 926 000

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

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

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС	Рыночная стоимость, без учета НДС
1	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	18 310 000 (Восемнадцать миллионов триста десять тысяч) рублей	15 258 333,33 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки
2	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	9 926 000 (НДС не облагается) (Девять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей	
	Итого	28 236 000 (Двадцать восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей	25 184 333,33 (Двадцать пять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки

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 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.

Оценщик не принимает 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	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	На здание: право собственности, субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»; На земельный участок – право собственности, субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права: На здание - Не зарегистрировано; На земельный участок: Сервитут; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
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 в предпосылке о наиболее эффективном использовании объекта оценки
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»

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).

Дата оценки³	23 апреля 2024 г.
Дата осмотра⁴	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 сделки⁵	13 мая 2024 г. – 13 ноября 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указан в виде конкретной округленной величины/числа
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

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).

3. Заявление о соответствии

3.1. Заявление о соответствии⁶

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 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, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327).

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы 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, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Согласно ст.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.

⁶ 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.

3.2. Заявление о соблюдении⁷

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и 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 Оценщика⁸

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, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 1-й им. Филатова, д. 2/1

Тел: 8 (800) 500 61 81

Тел: 8 (861) 201 14 04

E-mail: sro.raoyufo@gmail.com

⁷ 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.

⁸ 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»).

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	Диплом о профессиональной переподготовке № 622414093435, выданный Автономной некоммерческой организацией «Современный институт дополнительного профессионального образования» г. Рязань, выданный 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 «Центр оценки и экспертизы Метод»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы Метод»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	127500005762
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, Волгоградская область, 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 «Центр оценки и экспертизы 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 «Центр оценки и экспертизы 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.

Рыночная стоимость земельного участка, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС), т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910
2	Технические характеристики	
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:

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. Ардзинов 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 – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.
- 13.Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
- 14.«Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.

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 – Право собственности, субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград».*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910

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.

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. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам;
- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

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

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.

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано.*

*Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910

9.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

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 и движимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1. Описание Объекта оценки

Объект оценки	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6
Адрес (местонахождение) объекта	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6
Назначение	Нежилое
Площадь, кв.м	285,7
Этажность	2, в том числе подземных 0
Кадастровый номер объекта	39:15:120315:20
Год завершения строительства	1945
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910

Таблица 9.2. Описание Объекта оценки

Наименование объекта	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Адрес (местонахождение) объекта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под военный городок №1
Площадь, кв.м	1337
Кадастровый номер объекта	39:15:120315:9
Кадастровая стоимость, руб.	3894146,2
Вид права на Объект оценки	Право собственности
Субъект права	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»

Существующие ограничения (обременения) права	Сервитут; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884

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.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем и на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра.

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

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель.

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 внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

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

Экономическое (внешнее) 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 были.

Земельный участок не подвержен устареваниям.

9.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

9.2. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На дату оценки в ходе визуального осмотра было установлено, что объект оценки не используется по своему функциональному назначению.

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

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*.

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

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

Имущественные права – Право собственности, субъект права – Муниципальное образование городской округ «Город Калининград».

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116884.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910.

10. Описание района расположения Объекта оценки

Объект оценки – Нежилое административное здание, общей площадью 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, б.

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 Мемельляндию 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>.

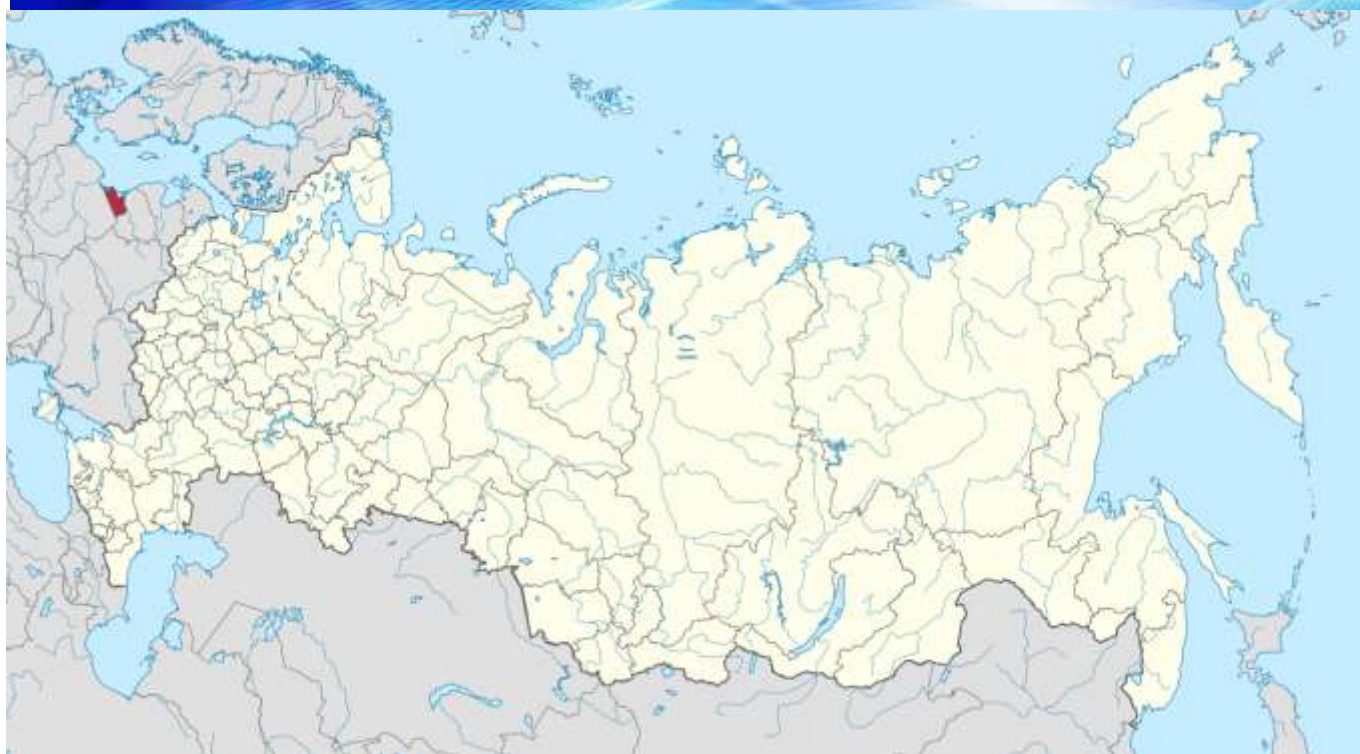


Рисунок 10.1. – Расположение Калининградской области на карте

*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.

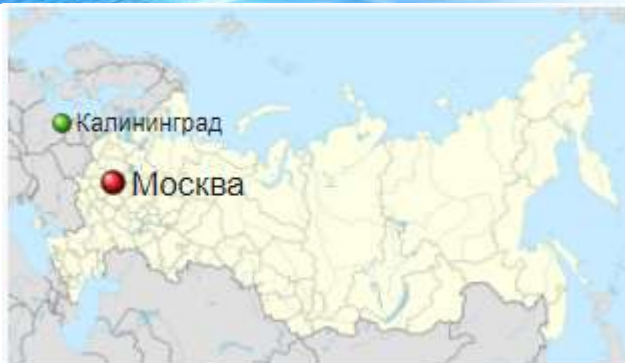


Рисунок 10.2. Местонахождение г. Калининград на карте

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 ^[61]
↗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 ^[62]	2001 ^[56]	2002 ^[63]	2003 ^[48]	2004 ^[64]	2005 ^[65]	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, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Рядом с объектами оценки расположена преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. К объектам оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – дорога. В целом местоположение можно охарактеризовать как хорошее.

Рельеф местности – ровный, степень застройки – средняя, доступность до общественных транспортных средств – хорошая. Коммерческая привлекательность – средняя в пределах населенного пункта, 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>

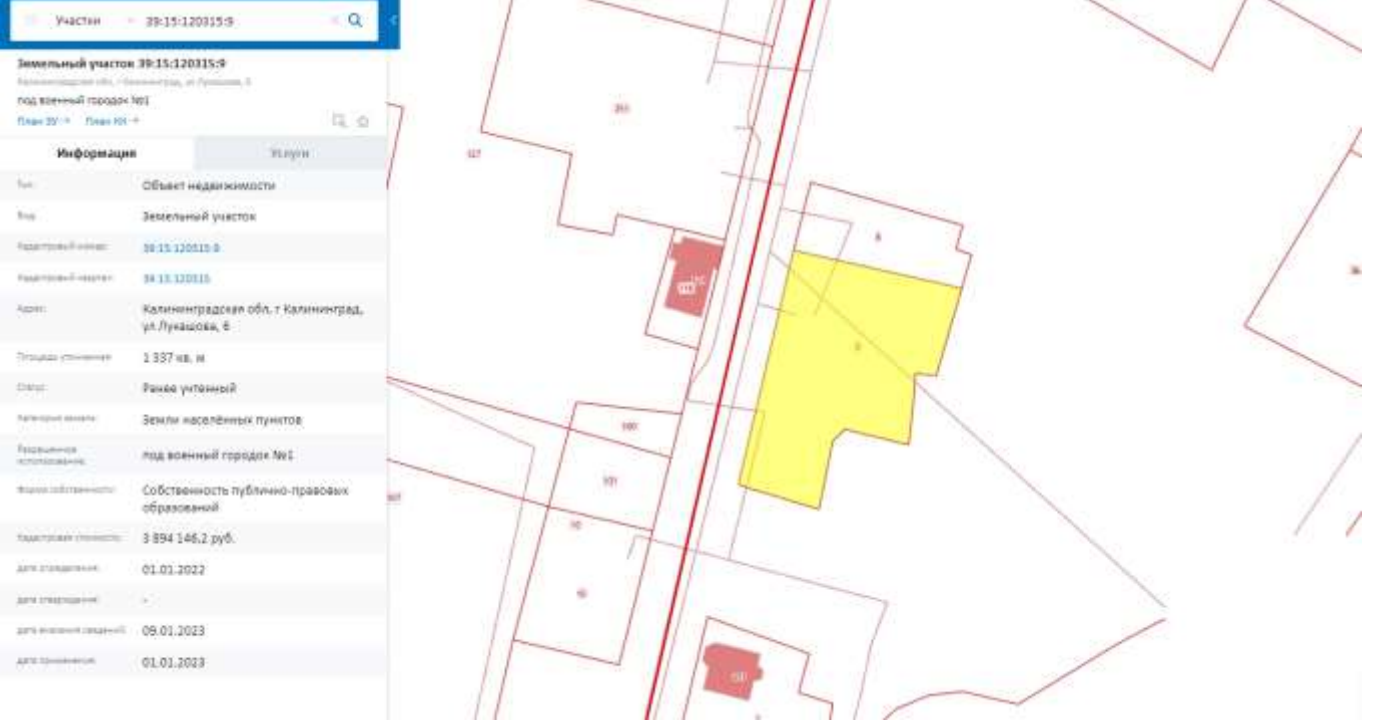


Рисунок 10.4 – Местоположение Объекта
 Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

11. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но 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 ²⁾	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	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январь 2023 г. в % к	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
Производство 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	
				октябрю 2022 г.	январю 2023 г.	2022 г. в % к 2021 г.	декабрю 2022 г. в % к 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, номинальная, рублей	73709 ⁶⁾	114,1	103815	116,6	141,5	114,1	112,6
реальная		107,8		108,5	140,5		100,6

4) 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.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

По данной классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Классификация объектов офисно-торгового назначения представлена согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)
2. Офисные объекты класса С и ниже
3. Объекты свободного назначения
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса:
 - Загородные отели
 - Специализированные спортивные объекты
 - Культурно-развлекательные центры
 - Объекты общественного питания
 - Автоцентры

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество принадлежит к сегменту коммерческого использования.

В соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям населенных пунктов.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2022 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 11.2.1 – Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земель	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земли под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земли под торгово-офисную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения домов среднеэтажных жилых домов Земельные участки для размещения домов многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, оцениваемый земельный участок относится к земельным участкам под коммерческую застройку.

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.

Рынок Земельных участков.

К земельным участкам, как правило, не применимы основные критерии и параметры, применяемые для объектов строительства. Учитывая специфику объектов подобного рода, определяющим параметром

всегда является НЭИ (наиболее эффективное использование). Назначение земельного участка, указываемое в предложении, или даже в самих правоустанавливающих документах, чаще всего не отражает реальную характеристику ценности соответствующего земельного участка. К примеру, в случае собственности, указанное в свидетельстве разрешенное использование является всего лишь атавизмом российской бюрократической системы, само же разрешенное использование будет намного шире, исходя из градостроительной зоны, в которой расположен данный участок. В случае с арендой, указанное в договоре разрешенное использование более соответствует текущей ценности участка, но только не реальной. Во-первых, назначение зачастую указывается слишком конкретно, и возможность его уточнения или даже изменения в определенных пределах все равно остается возможным при минимальных градостроительных рисках, во-вторых, при возможности выкупа участка в собственность, его потенциальная ценность также увеличивается.

Таким образом, говоря о структуре предложения земельных участков, следует выделять наиболее глобальные и общие разрешенные использования, отражающие больше наиболее эффективное из возможных вариантов использования соответствующего участка. В целях анализа структуры, таким образом, предложение земельных участков может быть структурировано по назначению следующим образом:

Участки коммерческого использования – офисное, торговое назначения или общественное питание;

Участки производственно-складского использования – производство, промышленное складирование, логистические центры.

Участки жилого назначения – индивидуальное жилищное строительство, комплексная или точечная жилая застройка.

Ценовое зонирование.

Традиционное зонирование по районам города в отношении рынка земельных участков не будет отражать реальную картину. Традиционно Центральные районы несколько дороже остальных, хотя, к примеру, в случае с территориями для торговых центров, данный факт может не играть никакой роли. Наиболее ценными будут общие ресурсные и градостроительные характеристики участка. Однако с точки зрения ликвидности, принадлежность к району может иметь важное значение.

В целом, структура предложения по районам выглядит следующим образом:

Реальное, и самое значительное влияние на стоимость предложения оказывает принадлежность участка к наиболее востребованным зонам, которые неравномерно распределены по районам города. Основным параметр этих зон – расположение в непосредственной близости от так называемых коридоров – в случае с коммерческими участками или участками для жилья – и расположение в приоритетных промышленных зонах – для земель производственно-складского назначения.

Физические характеристики.

Основные физические параметры, влияющие на ценность земельного участка: площадь и форма. С данной точки зрения наиболее предпочтительными будут являться участки, имеющие правильную прямоугольную форму, однако итогового существенного влияния на стоимость участка, на сегодняшний день форма и границы участка не оказывают. Скорее всего, данный показатель влияет на ликвидность участка.

Что же касается площади участка, то имеет место некоторое различие в ценах предложения в зависимости от площади участков. Данное различие выражается в следующем:

Прямое влияние на стоимость одного квадратного метра не всегда будет пропорционально разнице в площади. То есть, участки меньшей площади не обязательно будут иметь большую стоимость одного квадратного метра. Однако максимум стоимости одного квадратного метра будет именно на участках меньшей стоимости, а минимум, в свою очередь, на участках с большей площадью.

Учитывая, в принципе, слабую степень формирования единых и понятных показателей ценообразования, разброс цен по всему диапазону предложения достаточно неоднороден. Однако следует учесть тот факт, что участки различной площади интересны для различных сегментов потребителей и именно с этой точки прослеживается некоторое, хотя и весьма условное, разделение для участков нежилого назначения.

Для участков коммерческого использования характерно различие в трех группах:

Участки менее 0,2-0,3 га – участки, которые будут востребованы предпринимателями для строительства точечных объектов;

Участки от 0,2-3га - как правило будут необходимы частным инвесторам или ведущим сетевым операторам для строительства супер- и гипермаркетов, либо бизнес центров, либо небольших комплексов, которые помимо прочего могут включать гостиницы и объекты сферы услуг;

Участки более 3 га - прежде всего, необходимы крупным инвесторам любого рода и ведущим сетевым операторам для строительства моллов, либо крупных коммерческих комплексов, включающих офисные центры, гостиницы и объекты торговли.

В этом сегменте структура предложения на сегодняшний день выглядит следующим образом:

Для участков производственно-складского назначения характерно различие в двух группах:

Участки менее 5 га.- представляют интерес для небольших производств и единичных терминалов среднего формата;

Участки более 5 га. - как правило, наиболее востребован в этом сегменте для строительства производственных объектов, либо крупных терминалов и комплексов, как минимум регионального масштаба.

Ценообразование.

Основными факторам, влияющими на цену предложению являются назначение участка и его месторасположение.

Не всегда существенный, но следующий по степени влияния фактор – правовое положение. Собственность всегда является приоритетом, и стоимость участка, находящегося в собственности, скорее всего будет выше, при этом разница в стоимости может достигать 20-30% при аналогичных других показателях. Однако, к примеру, для участков под комплексную жилую застройку аренда с полученным разрешением на строительство может даже иметь большую стоимость одного квадратного метра земли.

Таким образом, на равных с правовым состоянием самого участка на его стоимость будет влиять степень проработанности градостроительных рисков. Чем она выше, тем выше и стоимость, при этом разница может достигать 100%. Во всех сегментах к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель.

Самым же влияющим на стоимость участка показателем является его ресурсные возможности. Для участков больших площадью полностью, а для коммерческих участков с небольшими форматами – довольно часто, стоимость находится в прямой зависимости от возможного итогового выхода продаваемых площадей, полученных после его освоения согласно определенному для НЭИ.

В целом, диапазоны цен предложения в зависимости от назначения и разницы в площади.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений

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 (п. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

При анализе рынка земельных участков Калининградской области, было выявлено что рынок достаточно развит. Была собрана и проанализирована информация, размещенная в средствах массовой информации.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах предложений

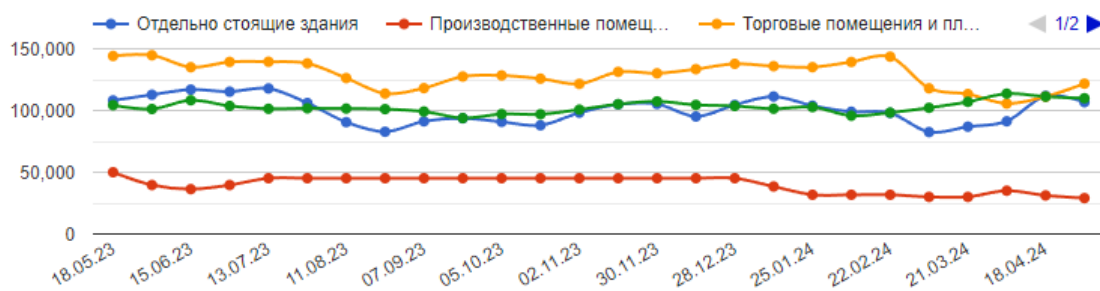
№	Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м.
1	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290	2700	9 259
2	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_2670651089	Калининградская обл., 27А-032	3402	7000
3	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94	3873	8521
4	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2376043971	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Лесное	2000	1400

5	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_3901576439	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Невское	3000	4983
6	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3775082423	Калининградская обл., Чкаловский лес	36000	83
7	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_3432257822	Калининградская обл., Калининград, ул. Александра Суворова	750	11987
8	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_3823008238	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Прибрежное, Лесная ул.	7200	486
9	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_3918091706	Калининградская обл., Калининград, Можайская ул., 17	1500	20000
10	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_3075504224	Калининградская обл., Калининград, Камская ул., 33	3000	4199
11	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3449192583	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ	20000	1500
12	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_3372917958	Калининградская обл., Калининград, Центральный район	1400	5000

Для земельных участков характерен диапазон цен от 83 – 20000 руб. за 1 кв.м, в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости

Рассчитываем по параметрам: Калининград. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.04.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	106 734 руб.	- 1 425 руб. За м ²	15 000 100 ... 489 927 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	29 048 руб.	- 20 948 руб. За м ²	599 430 ... 99 400 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	121 741 руб.	- 22 439 руб. За м ²	1 800 000 ... 489 927 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	109 963 руб.	+ 5 612 руб. За м ²	2 150 000 ... 162 001 000 руб. за объект

Источник информации: <https://kaliningrad.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

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

Таблица 11.3.2 – Цены на коммерческие помещения в г. Калининград

Ссылка на аналог	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м.
------------------	----------------	----------------	-----------------------------------

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.8_m_3_901979458	"Калининградская обл., Калининград, ул. Майора Козенкова, 7 р-н Московский"	82,8	99034
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92.8_m_3_962993970	"Калининградская обл., Калининград, Типографская ул., 18 р-н Московский"	92,8	92672
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_70_m_22_83741446	"Калининградская обл., Калининград, Батальная ул., 28 р-н Московский"	70	92857
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_65_m_39_72420132	"Калининградская обл., Калининград, ул. Нансена, 68 р-н Московский"	65	84615
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_39_04672986	Калининградская обл., Калининград, Красная ул., 263	41	220000
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_torgovaya_ploschad_48_m_2701200092	Калининградская обл., Калининград, Интернациональная ул., 58А	48	33333
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_58_m_4385931926	Калининградская обл., Калининград, Красная ул., 139А	58	22414
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_36_24880753	Калининградская обл., Калининград, Ленинский пр-т, 60	75	168000
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_52.4_m_2_280214576	Калининградская обл., Калининград, Красносельская ул., 82к1	52,4	66603
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.4_m_3_855496332	Калининградская обл., Калининград, ул. Кирова, 40	79,4	119647
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_3744424882	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 49А	110	80909
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_18_m_40_16293729	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 55	18	66111
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290.44_m_3675132439	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 81к1	290,44	24101
https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_60_m_22840345_63	Калининградская обл., Калининград, Пролетарская ул., 5	60	308333

Таким образом, рынок торгово-офисных объектов в г. Калининград достаточно развит. Для сегмента торгово-офисной недвижимости характерен диапазон цен за 1 кв.м. от 24101 до 308333 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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены коммерческой недвижимости, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:

- 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:
 - расположение относительно красной линии;
 - наличие отдельного входа помещения;
 - этажность;
 - физическое состояние объекта;
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - тип объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, позволил выделить следующие ценообразующие факторы:

- 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:
 - расположение относительно красной линии
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - форма и рельеф
 - площадь объекта
- 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 для сегмента коммерческой недвижимости объекты свободного назначения:

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 – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенных объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,0%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенных объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	13,6%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

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.

Ввиду огромного разброса цен на коммерческую недвижимость невозможно определить адекватную изменение цен в течение времени. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. 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.

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

Поправка определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. Если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки, необходимо внести корректировку. Корректировка по территориальному признаку в пределах региона и внутри города вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

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

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,48
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам

Цены	Аналог					
	I	II	III	IV	V	
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,78
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам

Арендные ставки	Аналог					
	I	II	III	IV	V	
Объект оценки	I	1,00	1,25	1,37	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,10	1,33	1,67
	III	0,73	0,91	1,00	1,22	1,52
	IV	0,60	0,75	0,82	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,66	0,80	1,00

Таблица 43. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Окраины городов	0,74	0,71	0,78

Таблица 45. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Цены	Аналог			
	I	II	III	
Объект оценки	I	1,00	1,08	1,50
	II	0,94	1,00	1,41
	III	0,67	0,71	1,00

Таблица 46. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Арендные ставки	Аналог			
	I	II	III	
Объект оценки	I	1,00	1,03	1,36
	II	0,97	1,00	1,32
	III	0,74	0,78	1,00

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90
Промзоны	0,85	0,82	0,88
Удельная арендная ставка			
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,90	0,88	0,91
Промзоны	0,80	0,77	0,82

Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Объект оценки	Цена	Аналог		
		I	II	III
I	I	1,00	1,13	1,17
	II	0,88	1,00	1,04
	III	0,85	0,97	1,00

Таблица 56. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России

Объект оценки	Арендные ставки	Аналог		
		I	II	III
I	I	1,00	1,11	1,20
	II	0,90	1,00	1,13
	III	0,80	0,89	1,00

Расположение относительно красной линии: Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то следовательно и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород.

Таблица 66. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,85	0,97
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,95

Наличие отдельного входа: Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Этажность: 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.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 149. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколы/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколы/подвал	0,78	0,81	1,00

Таблица 150. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколы/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,23
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,16
	цоколы/подвал	0,81	0,86	1,00

Физическое состояние: При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;
 I_o – износ оцениваемого объекта;
 I_a – износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Тип объекта: Поправка на разницу типа объекта вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Таблица 141. Соотношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена Соотношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91
Удельная арендная ставка Соотношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

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

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требует косметического ремонта;
- отделка «стандарт»;
- отделка «премиум».

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,00	1,20	1,20
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,90	1,00

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, апрель 2023 г.

Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

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

Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

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.

Обоснование значений ценообразующих факторов для земельных участков:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	8,8%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,8%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

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.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

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 предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

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.

Ввиду огромного разброса цен между земельными участками различных категорий невозможно определить адекватную динамику цен на данный тип недвижимости. Наиболее показательным является уровень цен на жилую недвижимость. Данный показатель не отражает цены одной конкретной квартиры, а определяет величину единицы измерения на рынке жилья. Кроме наблюдения за текущим уровнем цен, уровень стоимости жилья рассматривается в качестве улучшенного аналитического инструмента для изучения механизмов функционирования рынка и для более точного прогнозирования динамики цен, т.е. индекс цен на жильё является индикатором (макроэкономическим показателем), отражающим состояние национальной экономики. Таким образом, оценщик считает наиболее объективным применение данного показателя для корректировки цены на дату предложения. 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: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород.

Таблица 70

цены объектов-аналогов		индекс			
		год эффективного использования	год ВКЗ	год МКЗ	год индустриального назначения
объект	год эффективного использования	1,00	1,50	1,04	1,53
	год ВКЗ	0,67	1,00	0,69	1,00
	год МКЗ	0,66	1,40	1,00	1,47
	год индустриального назначения	0,66	0,99	0,68	1,00

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде. Особенно важным этот фактор является для торгово-офисной недвижимости.

Корректировка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

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

Объект оценки	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы с развитой сельской экономикой	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в непосредственной близости от областного центра	0,88	1,00	1,13	1,38	1,67
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,88	1,00	1,32	1,48
Районы с развитой сельской экономикой	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Средние городские промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,46	1,32	1,56
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
Зоны автомагистралей	0,77	0,89	1,00	1,11	1,01	1,19
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
Средние городские промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Корректировка на расположение относительно автомагистралей вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Корректировка на наличие улучшений: При наличии улучшений на земельном участке необходимо учесть их стоимость при расчете рыночной стоимости земельного участка

Корректировка на наличие коммуникаций. При расчете рыночной стоимости земельного участка, необходимо учитывать наличие коммуникаций. Корректировка на наличие коммуникаций вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 64

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-35%	
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-19%	-33%	
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%	
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%	
Э, Г	51%	24%	22%	28%	0%	3%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-18%	
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	53%	20%	24%	22%	0%	

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-33%	
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%	
Г	20%	1%	0%	-2%	-18%	-17%	-18%	-31%	
В, К, Т, Комм	22%	-3%	-2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%	
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	0%	-1%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	48%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-18%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	45%	53%	22%	20%	19%	0%	

где Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи.

Форма и рельеф: Если форма и рельеф участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

Площадь: Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки» ч. 1, ч. 2, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 30

		Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹										
Площадь, сот.	аналог	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
		0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 31

		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
Площадь, сот.	аналог	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
		0-50	1,00	1,27	2,54	3,31	3,94					
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74	
100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,58	1,77	1,97	2,14	2,31	2,45	2,61	
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00	
300-400	0,28	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68	
400-500		0,39	0,58	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	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

Самыми дорогими сегодня являются участки, предназначенные для застройки жилыми зданиями, то есть относящиеся к категории земель поселений. Поэтому так актуальна проблема перевода участков из других категорий в категорию земель поселений. Помимо высокого спроса на участки категории земель поселений, их стоимость увеличивают затраты, которые необходимы для перевода, если изначально участок относился к другой категории.

Земля не имеет так называемого износа, то есть «потребительские качества» земли с течением времени не ухудшаются.

Отсутствие износа означает отсутствие оснований для снижения стоимости земельного участка.

Главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Объем предложения на рынке земли, как в городе, так и в районе с каждым годом растет, что приводит к замедлению темпов роста цен на участки. Несмотря на то, что уровень цен на земельные участки претерпел некоторые изменения, в общих зависимостях стоимости земельного участка от его местоположения изменений не наблюдалось. При этом разница в местоположении сильно влияет не только на стоимость земли, но и на стоимость всего объекта недвижимости.

Очевидно, что самое выгодное положение занимают участки земли в центре города. Не совсем так. Это справедливо, если участок предназначен для жилой застройки. Но как площадка под промышленный объект участок в центре вряд ли подойдет. Инвестору гораздо выгоднее разместить предприятие на окраине, сэкономив тем самым на стоимости выкупа или аренды земли в центре.

Недорогой является земля на окраинах города. Однако на окраине далеко не каждый объект коммерческой недвижимости будет успешным. Наиболее оптимальным вариантом земельный участок на выезде из города будет для складских комплексов. Возможно здесь и создание торговых объектов, но им потребуется дополнительная инфраструктура для привлечения потребителя. Строительство на окраине

офисных или бизнес-центров бессмысленно, так как одним из главных критериев успешного офисного объекта является его близость к центрам деловой активности города.

Участки под административно-коммерческое использование в окрестностях города не так экономически эффективны и востребованы, как в городе. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты недвижимости имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Рынок недвижимости сформирован так, что рынок небольших по площади земельных участков более ликвиден, их можно быстрее и легче реализовать, чем участки большой площади.

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.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (п. 20 ФСО № 7).

Таблица 12.1 – Определение факторов наиболее эффективного использования (Земельный участок)

Факторы	Земельный участок под МЖС	Земельный участок под ИЖС	Земельный участок под индустриальную застройку	Земельный участок под коммерческую застройку	Земельный участок под объекты рекреации	Земельный участок под объекты придорожного сервиса
Потенциал местоположения	+	+	+	+	+	+
Рыночный спрос	-	-	-	+	-	-
Законодательная разрешенность	-	-	-	+	-	-
Физическая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Финансовая осуществимость	+	+	+	+	+	+
Максимальная эффективность	-	-	-	+	-	-
Итого:	3	3	3	6	3	3

Оцениваемый объект относится к объекту недвижимого имущества – нежилые здания.

Таблица 12.2 - Определение факторов наиболее эффективного использования (Здание)

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

Анализ НЭИ свободного земельного участка базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений. Учитывая разрешенное использование, согласно предоставленной Заказчиком информации – Под военный городок №1, рассмотрение вариантов альтернативного использования земельного участка не представляется возможным. Изменение использования участка сопряжено с правовыми ограничениями. Поэтому единственно возможное использование земельного участка на дату оценки – разрешенное, согласованное с собственником использование: Под военный городок №1.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование по назначению, в качестве земельного участка Под военный городок №1.

Учитывая текущее использование, местоположение, конструктивные особенности, архитектурно-планировочные решения, инженерно-техническое обеспечение недвижимого имущества наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является эксплуатация объектов оценки в соответствии с их разрешенным функциональным назначением.

13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного 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 таковую 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 корректровке.

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. (п. 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 (п. 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) (п. 24 ФСО № 7).

Вывод о применимости подходов:

Доходный подход

Оцениваемые в данном отчете объекты недвижимости сложно отнести к объектам доходной недвижимости по следующим причинам:

- Плохое санитарно-техническое и физическое состояние объекта.
- Отсутствие спроса на аренду аналогичных оцениваемому объектов недвижимости.

Проведя анализ, оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете по следующим причинам:

«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Для оцениваемого объекта невозможно достоверно определить период прогнозирования, т.к. отсутствует рынок аренды аналогичной недвижимости на дату оценки.

1) Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно.

2) В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприятия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади.

3) Отсутствие в регионе рынка аренды коммерческой недвижимости на дату оценки не позволяет определить и применить рыночные арендные ставки. Расчет рыночных арендных ставок сравнительным подходом в условиях кризиса затруднен также существенными различиями инвестиционных мотиваций арендодателей, а также формированием скидок случайным образом, отследить которое невозможно как оценщикам, так и риэлторам. Отсутствие спроса на аренду оцениваемых объектов подтверждает вывод о том, что применение для расчетов рыночных арендных ставок к данным объектам некорректно, а использование контрактных арендных ставок (существенно ниже рыночных) приведет к тому, что в результате проведенных расчетов будет получена стоимость, не соответствующая рыночной. В этом случае при согласовании результатов, полученных разными подходами, стоимость, полученная доходным подходом, не может быть принята во внимание.

4) Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик считает, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета.

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 в сегменте земельных участков. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

В соответствии с п. 24 р. VII ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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.

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. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае нет возможности корректного определения количественных характеристик оцениваемых объектов. Затратный подход для целей настоящей оценки является не применимым.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением 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).

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим выражением по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимого имущества, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи недвижимого имущества в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной единицы и, когда эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Ввиду отсутствия истории выделенных конкретных результатов хозяйственной деятельности как самостоятельной единицы оцениваемых средств, доходный подход в настоящем отчете не применялся.

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 (п. 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.

Определение стоимости земельных участков производилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р.

Расчет стоимости земельного участка по методу сравнения продаж.

Метод определения стоимости земельного участка по методу сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м. Этим же объясняется отказ от использования других единиц 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:
 - наличие свободного подъезда к участку
 - наличие улучшений
 - наличие коммуникаций
 - форма и рельеф
 - площадь объекта
- 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

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации информационных сайтов объявлений недвижимости позволил выявить данные о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемому.

В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено достаточное количество объявлений-предложений. Оценщиком были отобраны объекты – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. Согласно п. 22 ФСО №7 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.

Правила отбора объектов-аналогов: объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, сопоставимы с ним по ценообразующим факторам и отобраны с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из факторов единообразно.

Оценщик произвел выбор объектов-аналогов из совокупности доступных оценщику рыночных данных об объектах сравнения, в соответствии с основными характеристиками объекта оценки, представленными ранее. Объекты сравнения 1,2,3 являются наиболее сходными с объектом оценки по

ценообразующим, экономическим, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Использование большего количества объектов сравнения в расчетах, но в меньшей степени схожих по ценообразующим факторам с объектом оценки могут повлечь за собой искажение итогового результата, вследствие чего, использовано всего 3 аналога.

Информация по объектам аналогам представлена в таблице.

Таблица 15.1. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с объектом оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Дата предложения (сделки)	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290	Калининградская обл., 27А-032	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под военный городок №1	Под коммерческое назначение	Под коммерческое назначение	Под коммерческое назначение
Наличие улучшений	Согласно п. 20 ФСО №7 оценивается как незастроенный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Общая площадь участка, кв.м	1337	2 700,0	3 402	3 873
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	23 814 000	33 000 000
Стоимость 1 кв.м.	-	9 259	7 000	8 521
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_2670651089	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437

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.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование взята для активного рынка 10,1 %. (см. Анализ рынка), для земельных участков под коммерческую застройку.

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки передаваемое право объекта оценки – право собственности и для объектов аналогов передается право собственности, поэтому корректировка не вводится.

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.

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.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги представлены к продаже за последнее время, за которое не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки и объекты-аналоги имеют категорию земель – Земли населенных пунктов. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась. Разрешенное использование объекта оценки и объектов аналогов – под коммерческую застройку, корректировка не вводится.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в схожих по социально-экономическим показателям населенных пунктах, корректировка не вводится.

Наличие улучшений.

Для целей настоящей оценки земельный участок оценивается как условно свободный. Объекты-аналоги свободны и условно свободны от построек. Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

Форма.

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Площадь объекта оценки и объектов аналогов находится в диапазоне 0-50 сот., корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

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

Обоснование весовых коэффициентов.

Весы 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

p₁ⁿ – стоимость аналога после корректировок;

p₀ⁿ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	1337	2700	3402	3873
Цена, рублей		25000000	23814000	33000000
Цена за 1 кв.м., рублей		9 259	7 000	8 521
Корректировка на уторгование		0,899	0,899	0,899
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на передаваемые имущественные права		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на вид использования/зонирования		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на форму		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на рельеф		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на площадь руб.		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей		8324	6293	7660
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ		0,8990	0,8990	0,8990
A	2,6970			
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333

Взвешенная стоимость		2774	2097	2553
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м, рублей	7424			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), рублей	9 925 888			
Итого рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается), с учетом округления, рублей	9 926 000			
Среднее значение	7425,67			
Среднее квадратическое отклонение	1035,58			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	13,95			

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 **13,95** %, 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.

Таким образом, проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет (НДС не облагается):

Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	9 926 000 рублей
---	------------------

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	Аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Дата сделки/предложения	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Месторасположение	Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6	Калининградская обл., Калининград, 1-й пер. Менделеева, 32 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 38 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 44 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Менделеева, 61Б р-н Центральный
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Нет
Этаж	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2,3
Физическое состояние здание	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Комфортный ремонт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	285,7	463,4	162	570	810
Рыночная стоимость руб	-	35000000	14200000	46000000	77700000
Рыночная стоимость руб./кв.м	-	75529	87654	80702	95926
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_3656785328	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_162_m_3452470977	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_570_m_3601425635	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_ofisnoe_810_kv_m_1815589961

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 качество передаваемых прав, условия финансирования.

Качество передаваемых прав, условия финансирования. Оценщик исходит из того, что все сделки будут совершаться на рыночных условиях, открыто, при аналогичных передаваемых правах, поэтому не вводит корректировки на качество передаваемых прав, условия финансирования сделки.

Корректировка на земельный участок

Так как согласно информации в объявлениях в стоимость объектов аналогов входит стоимость земельного участка, требуется вычесть долю занимаемую земельным участком в стоимости объекта недвижимости. Поправка вводится согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера, Нижний Новгород. Корректировка для объектов аналогов составит 0,81. Корректировка для аналога 1 = 35000000 *(1-0,81)= 6650000 - стоимость земельного участка, (35000000 - 6650000)/ 463,4= 61178 – стоимость недвижимости за 1 кв.м без учета земельного участка. Расчет корректировка для аналогов 2,4 производится аналогично.

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости одного объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Корректировка на условия рынка

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 – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Корректировка на уторгование принимается в размере 9,4%, что соответствует среднему значению интервала для офисных объектов коммерческого назначения.

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последний месяц, за который не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на красную линию

Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности, то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Так как есть возможность выбрать помещения близкие по расположению, то положение в городе не будет сильно отличаться и влиять на цену, однако есть еще местоположение внутри квартала. Если помещение расположено на красной линии, то у большого количества людей есть возможность обратить внимание на помещение. Такие помещения охотнее покупают, а раз спрос повышен, то, следовательно, и стоимость помещений на красной линии выше, чем помещений внутри квартала. Зависимость между стоимостью помещений на красной линии и стоимостью помещений внутри квартала определяется согласно Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 66. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,85	0,97

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

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 Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г. корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 149. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, усредненные данные по России

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Корректировка на отделку

Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени. Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта (без отделки);
- требует косметического ремонта;
- типовой ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Корректировка на состояние отделки вносится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

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

Объект оценки и объект аналог 1 характеризуется состоянием требует косметического ремонта, корректировка не вводится. Объекты аналоги 2,3,4 характеризуются состоянием типовой ремонт, вводится корректировка 0,91.

Корректировка на площадь

Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек

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

Расчет проведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.

Площадь объекта оценки и объекта-аналога 2 лежит в диапазоне 125-3000 кв.м, корректировка не вводится. Площадь объекта-аналога 4 лежит в диапазоне 750-1500 кв.м, вводится корректировка 1,26. Площадь объектов-аналогов 1,3 лежит в диапазоне 300-750 кв.м, вводится корректировка 1,13.

Корректировка на тип объекта

Поправка на тип объекта вносится с помощью Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Объект оценки и объекты-аналоги отдельно стоящие здания, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. ниже, если помещение не обладает отдельным входом, она вводится на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,86	0,88

Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельного входа, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

где К – величина корректировки;

И_о – износ оцениваемого объекта;

И_а – износ аналога.

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:

где

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

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
pⁿ₁ – стоимость аналога после корректировок;
pⁿ₀ – исходная стоимость аналога.

Таблица 15.2 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м.	285,7	463,4	162	570	810
Цена, рублей	-	35000000	14200000	46000000	77700000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	75529	87654	80702	95926
Стоимость земельного участка	-	6650000	2698000	8740000	14763000
Цена за 1 кв.м, без учета земельного участка	-	61178	71000	65368	77700
Корректировка на уторгование	-	0,906	0,906	0,906	0,906
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на этаж	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на физическое состояние здания	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	55427	64326	59224	70396
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	0,91	0,91	0,83
Цена после корректировки, рублей	-	55427	58537	53894	58429
Корректировка на площадь	-	1,13	1,00	1,13	1,26
Цена после корректировки, рублей	-	62633	58537	60900	73621
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	62633	58537	60900	73621
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	62633	58537	60900	73621
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	62633	58537	60900	73621
<i>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</i>					
a ⁿ		0,8293	0,6678	0,7546	0,7675

А	3,0192				
Весовые коэффициенты		0,274675	0,221184	0,249934	0,254206
Взвешенная стоимость		17204	12947	15221	18715
Итого рыночная стоимость 1 кв.м., рублей	64 087				
Итого рыночная стоимость Объекта, с учетом НДС, рублей	18 309 656				
Итого рыночная стоимость Объекта, округленно, с учетом НДС, рублей	18 310 000				
Итого рыночная стоимость без учета НДС, рублей	15 258 333,33				
Среднее значение	63922,75				
Среднее квадратическое отклонение	6679,89				
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	10,45				

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 - среднее квадратическое отклонение, руб.;

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

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

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 10,45%, 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, руб.
Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	18 310 000 (Восемнадцать миллионов триста десять тысяч) рублей

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:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, в связи с чем затратный подход не используется для оценки недвижимого имущества;

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.

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 объектов недвижимого имущества применен только один подход – сравнительный, соответственно каждому из подходов присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 17.1– Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Подходы к оценке			Весовой коэффициент	Стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	Не применялся	Не применялся	18 310 000	1,0	18 310 000
Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	Не применялся	Не применялся	9 926 000	1,0	9 926 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС	Рыночная стоимость, без учета НДС
1	Нежилое административное здание, площадь – 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6	18 310 000 (Восемнадцать миллионов триста десять тысяч) рублей	15 258 333,33 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки
2	Земельный участок, категория земель - земли населенных	9 926 000 (НДС не облагается)	

пунктов, площадь - 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6	(Девять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей	
Итого	28 236 000 (Двадцать восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей	25 184 333,33 (Двадцать пять миллионов сто восемьдесят четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки

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 (п. 30 ФСО № 7).

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет дан по трем критериям)

Таблица 2.

Критерий оценки	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая оборачиваемость объектов (редкая ликвидность, объекты с уникальными характеристиками)	средняя оборачиваемость объектов (средняя ликвидность)	высокая оборачиваемость объектов (высокая ликвидность)
низкая оборачиваемость объектов (редкая ликвидность, объекты с уникальными характеристиками)	± 30	± 20	± 15
средняя оборачиваемость объектов (средняя ликвидность)	± 25	± 15	± 10
высокая оборачиваемость объектов (высокая ликвидность)	± 20	± 10	± 5

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.:

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 с уникальными характеристиками, для которых характерна низкая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).
3. Согласно таблице 2 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 25\%$.
4. В данном случае в расчетах использовано по 3 аналога для земельного участка и 4 для здания, 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 $\pm 25\%$.

Отчет составил оценщик:

Галиуллина Анастасия Владимировна

Дата составления отчета: 13 мая 2024 г.

Приложения к отчету № 1434-24

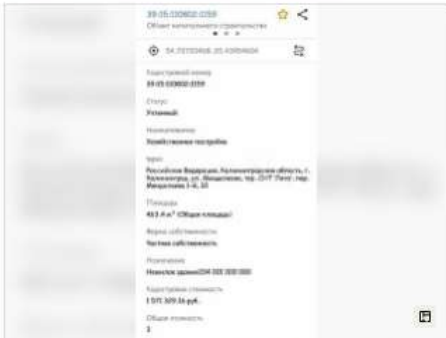
об оценке рыночной стоимости недвижимости: Нежилое административное здание, общей площадью 285,7 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:20, расположенное по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6; Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м, кадастровый номер 39:15:120315:9, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г. Калининград, ул. Лукашова, 6

Копии источников информации

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_3656785328

Здание свободного назначения

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 463.4 м²
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 50 кВт
Тип сделки: продажа

35 000 000 Р ~
75 529 Р за м²

8 911 070-64-22

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Союз профессиональных риэлторов"
4.5 ★★★★★ 91 отзыв
Компания

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил

Расположение

Калининградская обл., Калининград, 1-й пер. Менделеева, 32
р-н Центральный

Показать карту*

Описание

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА. Я представитель компании. Гарантия лучшей цены.

Отдельно стоящее здание 463,4 кв.м. на улице 1-й пер. Менделеева 32.

Также возможен вариант сдачи данного помещения в аренду. Сдается целиком либо поэтажно. Арендные каникулы. Условия уточните по телефону.

1-ая линия. Своя парковка в плитке.

Территория 5,4 сотки. В собственности.

Уровень отделки - предчистовая, хороший серый ключ.

Высота потолка 1 этаж - 3,30, 2 этаж - 3,00, 3 этаж - 2,90.

ГАЗ подключен. Автономное газовое отопление. Смонтирована система "тёплый пол" на всех этажах.

Центральная канализация.

Электричество - прямой договор ЯнтарьЭнерго. Мощность 50 кВт. С возможностью увеличить потребляемую мощность.

Здание подойдет под многие виды коммерческой деятельности. На первом этаже расположены пять отдельных офисов с собственным отдельным входом и своим санузлом. Второй и третий этажи - кабинетная система с отдельным входом, общим коридором и лестницей. 2 этаж - 5 кабинетов, 3 этаж - 5 кабинетов.

Оживленная улица. Густо населенный район. Большой живой трафик. 1-ая линия от дороги. Мимо не проехать!

Инфраструктура: Удобная транспортная развязка. Рядом остановки общественного транспорта. С легкостью можно добраться до центра города за 7 минут, до побережья - за 25 минут.

Ор-ры: Проспект Мира, Лейтенанта Катина, Карла Маркса, Советский проспект, Ленинский проспект, Борзова, Окружная, Проспект Победы.

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_162_m_3452470977

Здание, 162 м²

14 200 000 Р ▾

87 654 Р за м²

Добавить изображение Сравнивать Добавить закладку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 911 860-90-79
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты? Торгуем? Когда можно посмотреть?

МАКРОМИР Калининград
Компаний
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгений Назаров

О здании

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 162 м ²	Отопление: автономное
Высота потолков: 3 м	Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 38
р-н Центральный

Показать карту*

Описание

Продажа коммерческого здания

Адрес: Калининград, Ленинградский район, ул. Наревская, 62

Общая площадь здания: 165 кв.м. (3 изолированных помещения с отдельными входами).

Земельный участок в собственности (назначение - под магазин) - 1,8 соток (180 кв.м.).

Коммуникации: центральные (газ, свет, вода, канализация).

В данный момент помещения занимают арендаторы: OZON, салон красоты, апартаменты под краткосрочную аренду.

Основные преимущества:

- Остановка
- Первая линия
- Школа
- Отдельные входы в помещении
- Круглосуточный доступ.
- Подробности в видео и по телефону.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: административное здание	

№ 3452470977 - 25 марта в 14:46 - 1849 просмотров (+7 сегодня)

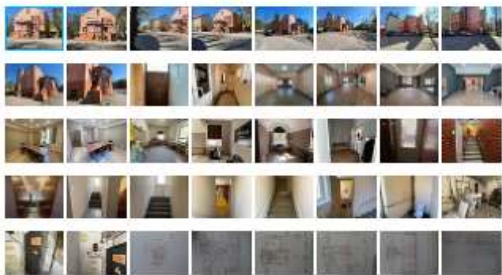
Пожаловаться

Продам помещение свободного назначения, 570 м²

46 000 000 Р ▾

80,702 Р/кв.м

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить записку



8 911 461-34-25

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания
На Авито с марта 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гайдаронский Сергей

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 570 м² Мощность электросети: 15 кВт
Этаж: подвальный Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Карла Маркса, 44
р-н Центральный

Показать карту

Цен
Кв.м
На 1
Р/кв
Конт
Гайд

Описание

Арт. 43146477

Продается Административное отдельно-стоящие здание на первой линии. В историческом районе города Калининград. Общая площадь 570 м² в трёх этажах, свободная парковка на 4-5 парковочных машино мест + свободная парковка вдоль улицы К.Маркса. Собственный участок земли 5 соток. Автономное газовое отопление, 15 кВт. (возможно увеличить 100+) выделенная мощность, канализация центральная, центральный водопровод. Отлично подойдёт под Офис, Медицинскую, и Учебную деятельность, Хостел, или Гостевой Дом. Отличный вариант под Арендный Бизнес.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: в здании

№ 3601425635 - 24 марта в 11:08 - 1527 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_ofisnoe_810_kv.m_1815589961

Здание офисное, 810 кв.м

77 700 000 Р ▾

95 926 Р за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



8 911 470-55-27

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с февраля 2019

Завершено 150 объявлений

Документы проверены Зоволад -7 кг CO2

В объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 810 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Менделеева, 61Б
р-н Центральный

Показать карту *

Описание

Продам административное здание, общей площадью 810 кв.м

2 этажа + мансарда. В здании 11 офисных помещений.

Плюс помещения общего пользования.

Хороший ремонт, мебель, санузел на каждом этаже.

Проведен интернет, пожарная и охранная сигнализация. Автономное отопление.

Собственная парковка.

Район с развитой инфраструктурой.

Все подробности по телефону.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: бизнес-центр

Класс здания: С

Парковка: на улице, бесплатная

№ 1815589961 · 1 апреля 14:09 · 928 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_3484640586

Участок 27 сот. (промназначения)

25 000 000 Р

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



925 926 Р за сотку

[Решить проблему](#)
 Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке Подробнее

8 911 490-96-01

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "ALTEERRA"

Агентство

На Avito с сентября 2020

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Королева Александра

Об участке

Площадь: 27 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290
р-н Центральный

[Показать карту *](#)

Описание

Арт. 55124468

Продается земельный участок на Советском проспекте в Центральном районе города Калининграда (ориентиры - микрорайон Чкаловск, Северный обход Калининграда, Люблинское шоссе).

Участок общей площадью 27,02 сотки расположен на первой линии Советского проспекта в направлении из Калининграда в сторону побережья Балтийского моря (Светлогорск, Зеленоградск, Янтарный). Рядом расположены АЗС, автомойка самообслуживания, кафе, магазины. Участок сухой ровный. Коммуникации рядом с участком: есть скважина и возможность подключения электричества.

Большой автомобильный трафик. Идеально подойдет под строительство ТЦ, магазина, автосервиса. Территориальная зона П-4, вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, категория земель - земли населенных пунктов. Есть ППУ.

Поможем оформить ипотеку в любом банке.

Специальные условия на ипотечное страхование.

Все виды безопасных расчетов.

Полное сопровождение сделки.

Услуга выездной регистрации без похода в МФЦ.

Ваша сделка пройдет легко и комфортно!

АН «АЛЬТЭРРА» - Ваш эксперт по недвижимости.

№ 3484640586 - 21 марта в 18:23 - 1145 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_2670651089

Участок 34 сот. (промназначения)

23 814 000 ₽

700 412 ₽ за сотку

Рейтинг [3.8/5.0](#)

Регистрация бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке. Подробнее

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



8 909 785-89-30

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пик-И-Чест

Частное лицо

На Avito с октября 2022

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 34 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Калининградская обл., 27А-032

[Показать карту *](#)

Описание

Собственник предлагает к приобретению земельный участок для строительства объекта коммерческого назначения (согласно градостроительному плану на этом участке так же возможно построить МКД до 4-х этажей, магазины, кафе и пр.).

Идеальное расположение участка на второй линии трассы Романово-Калининград (первый участок от съезда), высокий трафик автомобилей. Расчетный трафик предлагаемого участка составляет 2000 человек в день - авто трафик и 395 человек в день - местные жители и сотрудники предприятий.

Участок будет сформирован из участка с кадастровым номером

39-05-060703-3843

Площадь участка – 3 402 м2

Все необходимые коммуникации в непосредственной близости от участка.

№ 2670651089 - 16 марта в 11:56 - 1243 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot._promnaznacheniya_3825354437



33 000 000 Р

852 713 Р за сотку

Получить ипотеку

Регистрация бизнеса за 0 Р в Альфа-Банке Подробнее

8 911 860-56-17

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛИФ

Агентство

На Авито с марта 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Балашов Эдуард

Об участке

Площадь: 38,7 сот.

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94
р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 62213621

Продается КОММЕРЧЕСКИЙ земельный участок, с очень широким спектром разрешенного использования по ГПЗУ !!! Участок, площадью 3873 кв.м., ровный, почти правильной формы, с лптом застройки практически совпадающим с границами участка. Заведены следующие коммуникации - электроэнергия : напряжение 220 + 380 В, мощность 90 кВт, с возможностью увеличения до 200 кВт, центральное холодное водоснабжение и водоотведение, а также дождевое водоотведение. Хорошая транспортная доступность, Прямой, достаточно широкий, проезд по ул. Павлика Морозова. Практически прямой, быстрый доступ к Южному обходу по ул. Печатная. Вокруг хорошо развитая инфраструктура. Все документы в полном порядке. Объект готов к продаже. Полное юридическое сопровождение ДКП | Абсолютная финансовая безопасность !

№ 3825354437 - 23 марта в 01:10 - 122 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Финансирование: государственное
Финансирование: государственное

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2023, поступившего на рассмотрение 29.11.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
29.11.2023 г. № КУВН-001/2023-269116910	
Кадастровый номер:	39:15:120315:20
Номер кадастрового квартала:	39:15:120315
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 35976; Кадастровый номер 39:15:120315:0:1
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Духовная, д. 6
Площадь, м ² :	285,7
Назначение:	Нежилое
Назначение/овладевший:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1945
Кадастровая стоимость, руб.:	5196208,73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах исторически сложившейся территории объекта недвижимости:	39:15:120315:9
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилые
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получивший выписку:	Юлия Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа " КОМПЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: недействителен (отсутствует) Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2013 по 04.09.2024
полное наименование должности		именные, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
29.11.2023 г. № КУВН-001/2023-269116910	
Кадастровый номер:	39:15:120315:20
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 39-39/001-39/001/016/2016-0835/ 27.07.2016 11:24:49
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Заведение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11. Приоритетность и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных взысканий о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: недействителен (отсутствует) Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2013 по 04.09.2024
полное наименование должности		именные, фамилия

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29.11.2023 г. № КУВН-09/1/2023-269116910			
Кадастровый номер:		19:15:120315:20	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Финанс управляющей компании "Триумф" на Калининградской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2023, поступившего на рассмотрение 29.11.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2023 г. № КУВН-09/1/2023-269116910			
Кадастровый номер:		19:15:120315:9	
Номер кадастрового квартала:		19:15:120315	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир нектосое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Лукомов, 6.	
Площадь, кв.м:		1337 +/- 0	
Кадастровая стоимость, руб:		1694146,2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		19:15:120315:20	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под военный городок №1	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная, ранее уточненная"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Юрлицо Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа " КОМПЕТ Т МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3
29.11.2023г. № КУВН/001/2023-269116884		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		10:15:12011:9:0	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 10:15:120115:9-59-021/2019-3 10.04.2019 19:05:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	04.07.2016 10:33:39	
	номер государственной регистрации:	10:15:120115:9-59-021/2016-2971	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление Администрации городского округа "Город Калининград", № 543, выдан 22.04.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ Копия недействительна Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Дата выдачи: с 27.06.2013 по 24.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3
29.11.2023г. № КУВН/001/2023-269116884		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		10:15:12011:9:0	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной: видения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке		
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	28.10.2014 17:07:16	
	номер государственной регистрации:	10:15:120115:9-59-021/2014-834	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2014	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 10/14-ВС-334889, выдан 27.10.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной: видения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке		
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	28.10.2014 17:07:16	
	номер государственной регистрации:	10:15:120115:9-59-021/2014-833	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2014	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ Копия недействительна Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Дата выдачи: с 27.06.2013 по 24.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

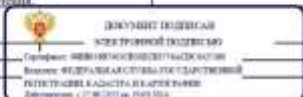
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.11.2024г. № КУВИ-001/2023-269116884	
Кладовый номер: 39.13.1201159	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации	Кадастровый паспорт земельного участка, № 39.14-03-534009, выдан 27.10.2014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной складной или электронной складной	
сведения о внесении изменений или дозволений в регистрационную запись об ипотеке	
6 Завлечены в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии рента об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11 Приворотничия и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения право или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
12 Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения право на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.11.2024г. № КУВИ-001/2023-269116884	
Кладовый номер: 39.13.1201159	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:600	
Ключевые обозначения	
полное наименование должности	инициалы, фамилия



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. **русский**
(дата рождения) (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. **русская**
(дата рождения) (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 переподготовку 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.srogaо.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) Бузиковского 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		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		20 июля 2023 г.
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.		
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" 400005, 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) <i>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</i>	
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.	

Договор (Первичный/Протокол) - 0991R/776/4048/22-01
 Исполнитель: Кузнецов Ольга Владимировна, Тел: +7 495 780 999 доб. 5435,
 Aushnikov@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033037-1

« 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

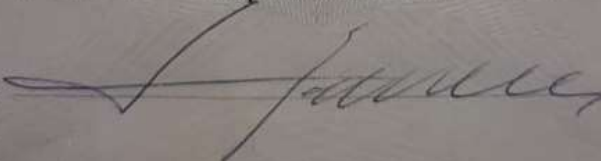
«Оценка недвижимости»

выдан **Карпенко Анастасии Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 20 25 г.