



Общество с ограниченной ответственностью
"Центр оценки и маркетинговых исследований"

"Утверждаю"

Директор ООО "Центр оценки и
маркетинговых исследований"

Е. М. Базенко



О Т Ч Е Т

об оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина - ул. Каменная

Оценщик: ООО "Центр оценки и маркетинговых исследований"

Юридический адрес:

236000, г. Калининград, ул. Красная, 48-1

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

Юридический адрес:

236035, г. Калининград, пл. Победы, 1

Дата оценки: 27.12.2022 г.

Основания оценки: Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 г.

Отчет: № 2022-197

Дата составления отчета: 28.12.2022 г.

г. Калининград
2022 г.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	величина рыночной годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная
Собственник (правообладатель) объекта	Муниципальная собственность (государственная неразграниченная собственность)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Ежегодная арендная плата
Балансовая стоимость объекта оценки	не предоставлена
Текущее использование объекта недвижимого имущества	Вид разрешенного использования земельного участка – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта.
Обременения (ограничения) объекта оценки	Нет сведений
Общие данные об оценке	
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 года
Вид определяемой стоимости	Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы
Предпосылки стоимости	Рыночные. Оценка производится в предпосылке исходя из разрешенного использования объекта оценки.
Основания для установления предпосылок стоимости	отсутствуют
Дата оценки	27.12.2022 г.
Дата составления отчета	28.12.2022 г.
Порядковый номер отчета	№ 2022-197
Форма составления отчета	Письменная. Полный отчет. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 22.12.2022 г. по 28.12.2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28.12.2022 г. по 27.06.2023 г. включительно)
Валюта оценки	Российский рубль
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты проведенной оценки для аукциона на право заключения договора аренды земельного участка
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.; - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

	<p>200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»</p>
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Собственник (правообладатель) объекта оценки
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>При определении рыночной стоимости в рамках использованных стандартных подходов получены следующие результаты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в рамках затратного подхода – расчеты не производились; - в рамках доходного подхода – расчеты не производились; - в рамках сравнительного подхода – 42 361 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки (величина рыночной годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная) составляет 42 400 (сорок две тысячи четыреста) рублей с учетом НДС.</p>
Суждение о возможных границах стоимости	Не требуется, все расчёты сделаны для конкретного объекта, на конкретную дату, указанную в задании на оценку.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. - определение рыночной годовой арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды». - рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия. - арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).
Специальные допущения и иные допущения	отсутствуют

Оценщик:



3

Яковенко М.А.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки. Основанием для проведения оценки является Муниципальный контракт № 6/2022-УЗО от 22.12.2022 года между заказчиком – КОМИТЕТОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» и оценщиком - ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований».

Объект оценки: величина рыночной годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов.

Текущее использование объекта: вид разрешенного использования земельного участка – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта.

Местонахождение: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная. (Характеристики объекта оценки составлены на основании задания на оценку и сведений публичной кадастровой карты, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2022 г.).

Существующие имущественные права на объект оценки: Муниципальная собственность. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2022 г.).

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: ежегодная арендная плата.

Ограничения и обременения этих прав: не зарегистрировано.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки для аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

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».

Вид определяемой стоимости. рыночной стоимости ежегодной арендной платы.

Предпосылки стоимости: Рыночные. Оценка производится в предпосылке исходя из разрешенного использования объекта оценки.

Основания для установления предпосылок стоимости: отсутствуют.

Дата определения рыночной стоимости (Дата оценки). Датой определения стоимости (датой оценки) является 27.12.2022 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться для другого времени, предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату».

Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки: 27.12.2022 г.

Срок проведения оценки Оценка выполнена в период с 22.12.2022 г. по 28.12.2022 г. Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28.12.2022 г. по 27.06.2023 г. включительно).

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2022 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Отсутствуют. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;

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



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;
- оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- определение рыночной годовой арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».
- рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.
- арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

Иные специфические требования к отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: отсутствуют.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Адрес местонахождения (юридический адрес)	236035, г. Калининград, пл. Победы, 1
ОГРН	1023900592759 от 29.11.2002
Заместитель главы администрации, председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	С.А. Радковского
Сведения об Оценщиках	
Оценщик	Яковенко Марина Александровна. Стаж работы в оценочной деятельности с 2006г.
Местонахождение Оценщика (почтовый адрес)	236023, г. Калининград, ул. Красная, 93, кв. 46
адрес электронной почты, контактный телефон	m2a5r3@mail.ru, 8(911)453-79-67
Сведения о членстве Оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26 мая 2017 года за №1094. Выписка № 2041 из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки	диплом ПП-I № 094848, выданный 06 июля 2006 г. НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов». Свидетельство о повышении квалификации выданный НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов», Калининград, 2009 год
Сведения о страховых полисах Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована САО «ВСК». Страховой полис (договор) № 2000SB4002456 от 01.06.2020 г., страховая сумма 300 000 руб., период страхования с 01.06.2020г. по 31.05.2023г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028582-1 от 25 августа 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Лица, принимавшие участие в оценке	
Яковенко М.А.	



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил договор	
Наименование и реквизиты юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и маркетинговых исследований». ОГРН 11023900783235 дата присвоения 30.12.2002г. ИНН 3905037228, КПП 390601001
Адрес местонахождения юридического лица	Юридический/Фактический адрес: 236000, г. Калининград, ул. Красная, 48, кв. 1
адрес электронной почты, контактный телефон	comi2000@mail.ru , 8(911)451-71-84
Сведения о страховом полисе юридического лица	Гражданская ответственность при осуществлении оценочной деятельности застрахована САО «Ресо - Гарантия». Страховой полис №922/2224106031 от 01.08.2022 г., страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования с 06.08.2022 г. по 05.08.2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	
<p>Настоящим ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований» и оценщик подтверждают 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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	
Сведения о сторонних специалистах, привлеченных к процессу оценки	
Не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Специализированная независимая оценочная фирма утверждает, что проведенная по настоящему муниципальному контракту работа соответствует признанным профессиональным стандартам и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
3. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность, за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет владелец объекта. Оценщики не несут ответственности за юридическое оформление прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с оформлением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объектов. Оцениваемый объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете. Недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
4. В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт-оценщик. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой и не проводили ее проверки.
5. Освобождение от ответственности: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» принимает условие заранее освободить и обезопасить ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований» и по его желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие использования третьими сторонами результатов работы.
6. Дополнительные работы. Согласно положению настоящего отчета от нас не требуется проведение дополнительных работ или дача показаний и присутствие в суде в связи с имуществом,



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Оценщик приводит имеющиеся обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы включены в отчет для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объектах оценки. Размеры объекта приведены по данным соответствующих документов, предоставленных заказчиком, специальных обмеров не проводилось.

8. Предполагается, что физические характеристики объектов и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.

9. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объектов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объектов, не входящее в задачу данного отчета.

10. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено муниципальным контрактом на оценку. Применение полученных в отчете результатов возможно только в соответствии с поставленной целью оценки для решения поставленных в задании задач. Отчет является конфиденциальным для оценщика и Пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости ежегодной арендной платы объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.

13. Итоговая величина рыночной стоимости ежегодной арендной платы может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона, в том числе специальные.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки. Права на настоящий отчет, после выполнения условий договора, полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с Оценщиком.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороной, в случае если она происходит без передачи полного отчета об оценке, должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование и статус Оценщика, ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка, дату оценки, все принятые условия, допущения, ограничения и лимитирующие условия, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете, выводы и заключения о проведенной оценке.

Ограничения при расчетах и применении полученного результата:

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

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

- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;

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



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки 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.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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.

Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 24.05.2017 г. (протокол №36/2017) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», которые являются обязательными к применению членами ассоциации.

Согласно Муниципальному контракту, целью настоящей оценки является определение размера (величины) рыночной годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом (земельный участок площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная). Оценщик отмечает, что Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки ФСО № I – VI не содержат понятия рыночная арендная плата. В рамках настоящей оценки в дальнейшем Оценщик под целью оценки понимает определение рыночной стоимости права аренды за пользование объектом недвижимого имущества (Объект аренды), с предоставлением итогового результата в виде рыночной арендной платы для заключения договора аренды.

Итоговый результат представлен в виде рыночной годовой арендной платы с учетом НДС. Содержание права:

Право аренды предполагает передачу принадлежащего собственнику имущества за плату во временное владение и пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использованного арендованного имущества, являются его собственностью (Гражданский Кодекс РФ, ч.2 ст. 606).

Термины и определения, используемые Оценщиками, в рамках данного Отчета, характеризующие содержание права аренды:

- Аренда – право временного возмездного владения и / или пользования чужим имуществом;
- Аренда – договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий их договоров.

- Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом;
- Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. В тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить «надлежащие условия» аренды, которые отражает эта арендная плата.

- Рыночная арендная ставка – размер арендной платы за один квадратный метр Объект аренды в год (квартал, месяц), определенной методами рыночной оценки.

Ставка арендной платы – это цена права пользования единицей площади объекта в течение определенного срока. Она является предметом торга: цена предложения исходит от продавца (арендодателя), цена спроса формируется покупателем (арендатором), цена сделки фиксируется в договоре аренды. (Озеров Е.С. К вопросу об оценке рыночной ставки арендной платы для целей управления объектом недвижимости. Проблемы недвижимости, 2004 г., вып.1.)

Согласно Заданию на оценку, определению подлежит величина рыночной арендной платы за недвижимое имущество – земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная (Объект аренды).

Резюмируя приведенные выше определения, Оценщик пришел в следующем, на взгляд, более полному определению годовой рыночной арендной платы соответствует:

Годовая рыночная арендная плата – это наиболее вероятная стоимость аренды общей площади Объекта в течение года, по которой он может быть сдан на открытом конкурентном рынке, когда арендодатель и арендатор действует честно и осознанно, и величина арендной платы не назначается под давлением одной из сторон. Это определение подразумевает, что совершение сделки на определенную дату и передача юридических прав (титула) от арендодателя к арендатору происходит при соблюдении следующих условий:

- Арендодатель и арендатор действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;



- Обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действует в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- Объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- Ставка аренды не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте недвижимости, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников: данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении к Отчету).

Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование документа</i>	<i>Источник получения информации</i>
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.10.2022 г. (копия)	Заказчик

6.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки. Для определения рыночной стоимости годовой арендной платы предъявлено следующее имущество: земельный участок площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная.

Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости. Объект недвижимого имущества находится в муниципальной собственности (государственная неразграниченная собственность). Реквизиты собственника: см. п. 3 «Сведения о заказчике».

Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости. Данные по балансовой стоимости имущества отсутствует, результаты проведенной оценки для аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Юридическое описание объекта. Все расчеты, выполненные в настоящем отчете выполнены условия, что объект недвижимости находится в праве собственности. Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 209) право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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.

Существующие ограничения (обременения) права: нет сведений.

Описание местоположения. Схема расположения приведена по данным интернет-ресурса «яндекс-карты» (<https://yandex.ru/maps/22/kaliningrad/>).



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»



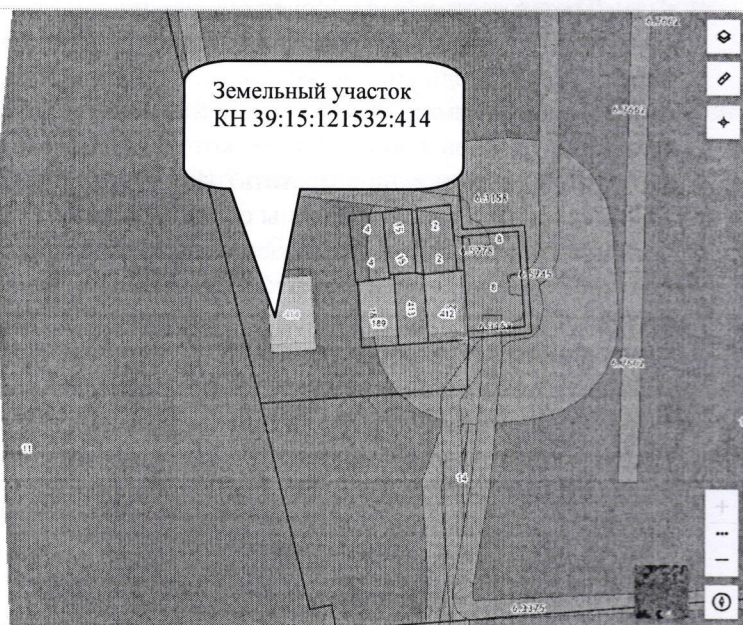
Участки 54.723761 20.466965

Земельный участок 39:15:121532:414

для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта

План ЗУ → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	39:15:121532:414
Кадастровый квартал:	39:15:121532
Адрес:	Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. С.Разина- ул. Каменная
Площадь участка:	34 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	52 008,78 руб.
Дата определения:	01.01.2019
Дата утверждения:	-



Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Кадастровый номер: 39:15:121532:414;

Кадастровая стоимость: 52008,78 руб.;

Площадь: 34 кв.м.;

Форма участка: прямоугольная;

Местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта.

Право: муниципальная собственность (государственная неразграниченная собственность).

Ближайшее окружение – смешанный тип застройки, преимущественно жилая, общественно-деловая застройка.

Наличие улучшений на земельном участке: отсутствуют.

Ограничения в использовании и обременения земель: Нет сведений.

Сервитуты. На участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда, проведение и обслуживание коммуникаций. Ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участков наиболее эффективным образом.



Необходимо знать, что общим правилом для всех ограничений (обременений), в том числе и сервитутов, является то, что они сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Для того чтобы приобретатель мог узнать о наличии таких ограничений (обременении), сервитутов, осуществляется государственная регистрация ограничений (обременении), сервитутов.

Объём транспортных / пешеходных потоков. Проходимость пешеходных потоков – средняя.

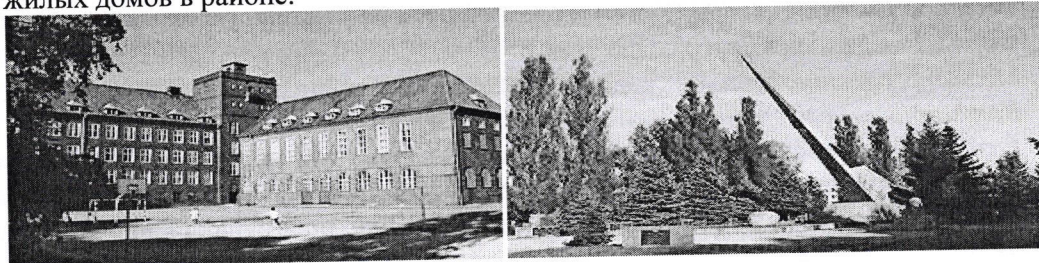
Уровень социально – экономического развития района (развитость инфраструктуры). Краткая характеристика Центрального района.

Датой рождения Центрального района можно назвать начало 1952 года, когда он отпочковался от Сталинградского. Первая сессия райсовета состоялась 22 января 1952 года. На ней выбрали руководящих работников и утвердили составы постоянных комиссий. На второй сессии (25 февраля 1952 года) рассматривался вопрос "О состоянии и мерах улучшения работы по благоустройству района". Выявилась масса недостатков: на улицах копают и не заделывают ямы, уничтожают зеленые насаждения, дворы не ухожены. Из доклада председателя райсовета явствовало, что в районе имеются: баня, три гостиницы, шесть парикмахерских, косметический кабинет, 90 га зеленых массивов, 2670 декоративных деревьев, 23 га фруктовых садов промышленного назначения. Куда же теперь подевались эти сады "промышленного назначения"? Не их ли жалкие остатки можно ныне отыскать в конце Каштановой аллеи, там, где более пяти лет грустит долгострой незаконченного родильного дома? Жилая площадь района в 1952 году составила 129 тыс. кв. км.

Третья сессия была посвящена улучшению работы кооперативных предприятий. Четвертая (22 апреля 1952 года) уделила внимание подготовке школ к новому 1952/53 учебному году. Прямо скажем, готовиться начали загодя, ведь еще не закончился текущий учебный год. Приведу небольшой отрывок из доклада зав. отделом образования М.Е. Антиповой: "Учитель должен быть окружен со стороны работников партийных и советских органов такой заботой, которая была бы источником постоянного вдохновения в его труде". Ну что против этого можно возразить? Из материалов сессии также видно, что в районе имелось шесть школ и что за каждой из них закреплены солидные шефы.

Первая партийная районная конференция проходила 9-10 августа 1952 года. В докладе сообщалось, что партийная организация района создана в январе 1952 года, что на доску почета помещено восемь организаций, что не выполнили плана только четыре предприятия, причем название одного из них таково, что ему никак нельзя быть в числе отстающих, а именно артель "Ударник". В докладе указывалось, что в районе ведется самое крупное строительство в Калининграде - жилой массив вдоль улицы Карла Маркса. Большой резонанс на конференции вызвало выступление секретаря районной комсомольской организации, в котором приведены факты возмутительно-бездушного отношения в стройконторе Балтрыбреста, к юным выпускникам ФЗУ. Ребят "послали в общежитие, в котором невозможно жить. Электричества нет около месяца. Наступило время выплаты зарплаты, а ее не дают. Это же еще дети, им по 17 лет. Все деньги израсходовали, ходят голодные". Долго после этого потел на трибуне секретарь парторганизации стройконторы, безуспешно пытаясь оправдаться.

Так начинал район свою жизнь. Но почему же "Центральный"? Дело в том, что по архитектурным наметкам тех лет, центр Калининграда предполагалось разместить в точке пересечения улиц Карла Маркса и Комсомольской. Соответственно этой концепции и развернулись первоочередное строительство и восстановление жилых домов в районе.



Основные вехи истории.

- * 17 января 1945 года начались занятия в школе № 1.
- * В 1946 году организована мебельная фабрика.
- * В 1947 году показал первые спектакли драматический театр.
- * 4 августа 1948 года вышел приказ за подписью Предсовнаркома И. В. Сталина о создании в

Калининграде 2-го высшего военно-морского Балтийского училища. Училище расположилось в казармах бывшей немецкой военно-полевой школы (Советский проспект) и функционировало до декабря 1960 года.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

когда Н. С. Хрущев объявил о значительном сокращении вооруженных сил. В здании училища начали работать курсы Балтфлота, но в мае 1967 года оно возродилось вновь, как филиал Ленинградского высшего военно-морского училища имени Фрунзе, а через два года стало Калининградским высшим военно-морским училищем. В таком виде оно существует по сей день, и Центральный район может гордиться им по праву.

* Несколько иная судьба была уготована военному авиационно-техническому училищу. Оно начинало свою историю с августа 1944 года в Пензе, затем переместилось в Ульяновск, в 1950 году переехало в Полесск, а в 1957 году - обосновалось в Калининграде в здании бывшей провинциальной школы для глухонемых. До 1966 года это была школа младших авиационных специалистов. В 1994 году авиационное училище покинуло Калининград и улетело в Курган, забыв на плацу белый самолет, который напрасно рвется в небо в след за курсантами, обреченно прикованный к земле.

* В январе этого года исполнилось 45 лет рыбоконсервному комбинату. Комбинат, хоть и трудно, но выживает в нынешней непростой ситуации. Он продолжает выпускать вкусную рыбную продукцию, сохранил клуб с библиотекой и даже сумел в прошлом году построить дом для своих работников.

* В 1952 году там было три музыкальных школы, концертно-эстрадная бригада.

* Драматический театр в 1960 году въехал в новое здание.

* В 1956 году на улице Красной открылся кинотеатр "Строитель", потом "Экран", потом в 1990 году закрылся * В 1948 году открылся Педагогический институт.

* В 1949 году создан Государственный архив.

* В 1958 году - образовано книжное издательство и начались занятия в рыбном институте.

* В 1962 году на перекрестке Советского проспекта с улицей Нарвской возвели 163-метровую телевизионную антенну, прямо-таки рядышком со школой 43, в густонаселенном районе.

Память о павших сохранена в мемориалах.

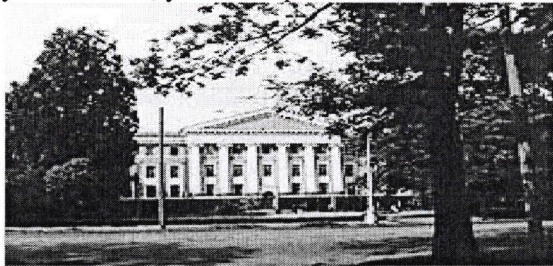
В 1969 году на улице Комсомольской сооружен большой памятник героям, погибшим при штурме Кенигсберга (авторы В. Еремеев и И. Гершбург);

В 1974 году открыт мемориал боевой славы авиаторам Балтийского флота на Советском проспекте (авторы А. Гаранина, М. Суслов, В. Борисов);

В 1996 году поставили рядом бюст дважды Герою Советского Союза Н Г Степанычу. Подполковник Нельсон Георгиевич Степаныч из Нагорного Карабаха с первых дней войны участвовал в боях с фашистами, совершил более 240 вылетов.

В состав Центрального района входит отдаленный поселок Чкаловск.

Центральный район образован 22 января 1952 года. Территория Центрального района - 38,8 кв. км. На территории района находятся три поселка: Чкаловский, Зеленый, Западный. В районе расположены основные магистрали, связывающие областной центр со взморьем: Северный вокзал - железнодорожный транспорт, Советский проспект, ул. Леонова, ул. К. Маркса - автомобильный транспорт.



Население района составляет - 79,8 тыс. человек. В районе зарегистрировано 379 некоммерческих организаций, 2578 - коммерческих организаций, 6652 предпринимателя без права образования юридического лица. По своему составу юридические и физические лица распределяются: государственная (федеральная, муниципальная) собственности - 4,2%, частная собственность - 68,4%, смешанная (российско-иностранные участие) - 5,8%.

Центральный район - один из промышленно-развитых центров Калининграда. В нем расположены такие крупные предприятия, как АО "Кварц" (E-mail: alex@kvartz.koenig.su), "Балтмебель" (www.bincom.ru/baltmebel), "Судореммашавтоматика", "Реммехзавод", "Калининградский рыбоконсервный комбинат", швейное предприятие "Янта", "Балттерм".

Промышленность района производит конкурентоспособную продукцию, известную за пределами области: вакуумные машины и насосы, вентиляторы, электротехнические изделия, камины бытовые, мебель для дома и офиса, разнообразную рыбную продукцию. Широкий ассортимент книжной и другой полиграфической продукции выпускает ГИПП "Янтарный сказ" (E-mail: skaz@ric.koenig.su/).



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

В районе развита строительная инфраструктура.

Старейшее автопредприятие района - "Автоколонна 1359" - выполняет четверть грузоперевозок в городе.

Успешно развивается малый бизнес. На территории района свыше трехсот магазинов и торговых точек, десятки привлекательных кафе, баров, ресторанов. Развивается сфера бытовых услуг. Около 70 мастерских занимаются бытовым обслуживанием.

В районе расположены научно-исследовательские и проектно-конструкторские учреждения, высшие, средние специальные и профессиональные технические учебные заведения, 11 школ, 12 детских дошкольных учреждений, музыкальная школа имени Д.Шостаковича с музеем, детско-юношеский центр, Государственный технический университет, Балтийский Военно-Морской институт им. Ушакова, Государственный колледж градостроительства, Московский гуманитарный университет.

В районе 9 учреждений здравоохранения. Развита частная сеть оздоровительных услуг.

Район располагает спортивными сооружениями, площадками, залами. Их более ста.

В районе 7 учреждений культуры: драмтеатр, зоопарк, детская художественная школа и другие.

Администрация Центрального района обеспечивает реализацию социально-экономических реформ в районе, исполнение в районе Законов Российской Федерации, государственных актов Президента Российской Федерации и Правительства, связь между органами государственного управления РФ, местными предприятиями, организациями, учреждениями, привлечение населения, общественных объединений к управлению районом, координацию всех видов деятельности в районе, не противоречащую законодательству.

ВЫВОД:

В данном случае для оценки величины рыночной годовой арендной платы за пользование объектом недвижимости представлен земельный участок площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина - ул. Каменная. Местоположение самого участка и его разрешенное использование отражается на коммерческой привлекательности участка, и, соответственно, на его стоимости. На основании вышеизложенного: в существующем состоянии коммерческая привлекательность объекта оценки - средняя.

6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.3.1. ОСОБЕННОСТИ ПОЛОЖЕНИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Географическое положение. Калининградская область, образованная 7 апреля 1946 года, является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами. Ближайший областной центр России - Псков (800 км), расстояние до Москвы - 1289 км. В Калининградском регионе находится единственный незамерзающий российский порт на Балтийском море. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию и страны Западной Европы.

Промышленно-хозяйственный комплекс региона. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 817 тысяч га, причем 92% из них мелиорированы. Длительный вегетационный период и достаточное количество осадков благоприятствуют развитию сельского хозяйства Калининградской области. Продуктивность естественных кормовых угодий в области одна из самых высоких в Российской Федерации.

Территория. Территория Калининградской области 15,1 тысяч кв. км. Максимальная протяженность области с востока на запад составляет 195 км, с севера на юг - 110 км. На севере и востоке на протяжении 200 км она граничит с Литовской Республикой, на юге на протяжении 210 км - с республикой Польша, на западе область ограничивает 140-километровое побережье Балтики. Расстояния до европейских столиц: 350 км до Вильнюса, 390 км до Риги, 400 км до Варшавы, 600 км до Берлина, 650 км до Стокгольма, 680 км до Копенгагена, 850 км до Осло.

Население. В области проживает более 930 тыс. человек из них в областном центре - г. Калининграде около 422 тыс. человек. Городское население составляет 80% от общего числа жителей. К наиболее крупным городам области относятся Советск, Черняховск, Гусев, Балтийск. Национальный состав населения: русские - 77.9%, белорусы - 8.0%, украинцы - 7.3%, литовцы - 1.9% Калининградская область относится к числу наиболее плотно заселенных регионов России. На один квадратный километр приходится в среднем 60 жителей.



Природные ресурсы. На территории области сосредоточены крупнейшие мировые запасы янтаря (более 90% мировых промышленных разработок), имеются значительные месторождения нефти (с содержанием серы не более 0.2%), залежи каменной соли класса «Экстра», торфа, минеральной воды. На дне Балтийского моря обнаружены железомарганцевые конкреции, а также залежи «тяжелых песков» содержащих титан и цирконий. Глубоко под землей на суше залегают калийная соль, серосодержащее и карбонатное сырье.

Природно-климатические особенности региона. Калининградская область расположена в пределах западной окраины Русской (Восточно-европейской) равнины, у юго-восточного побережья Балтийского моря. На территории области формы и типы рельефа весьма разнообразны. Характерно чередование обширных равнинных и низменных пространств с отдельными холмисто-рядовыми возвышенностями. Наиболее высоко приподнятой является южная часть области. Географическое положение Калининградской области между водными просторами Атлантического океана и континентальными пространствами Евразии определяют климатические особенности ее территории. Климат области является переходным от морского климата Западной Европы к умеренно-континентальному климату Восточной Европы. Средняя продолжительность солнечного сияния 1800 часов, что составляет только 40% возможного времени облучения солнцем из-за большой облачности. Общая величина солнечной суммарной радиации достигает 90 ккал/см². Столько же тепла приносят воздушные массы с Атлантики. Погодные условия области неустойчивы. Преобладание воздушных морских масс объясняет высокое содержание в нем влаги. Среднегодовое количество осадков колеблется от 650 до 940 мм. Осадки превышают испарение, что приводит к избыточному переувлажнению. Континентальность климата области возрастает с запада на восток. Ветровой режим области своеобразен. Ветры различны по направлениям величинам скоростей, часто меняются. Западные, юго-западные ветра являются преобладающими. Осенью и зимой, в среднем до 50-ти раз в год, на территории области наблюдаются штормовые ветра со скоростью 15 м/сек. И более. Иногда ветры достигают скорости до 25-40 м/сек., нанося большой урон сельскому хозяйству.

Весна, прохладная и продолжительная, наступает в середине марта; лето, умеренно- теплое и дождливое, в середине-конце июня. Зима в области обычно мягкая, с частыми оттепелями. Снежный покров удерживается 60-80 дней, и высота его не превышает 18-20 см. Лишь в редкие холодные зимы снежный покров удерживается с конца ноября до конца марта, а высота его достигает 50-60см. Наша область расположена в зоне избыточного увлажнения. Низменный и равнинный рельеф, преобладание глинистых и суглинистых пород на поверхности – все это способствует образованию множества рек, озер и каналов. Подземные воды встречаются в области повсеместно, но отличаются различными условиями залегания и неодинаковой мощностью: от 1-5 до 45-50м.

В целом климатические ресурсы Калининградской области благоприятствуют развитию многих отраслей народного хозяйства. Продолжительный и влажный вегетационный период позволяет успешно развивать сельское хозяйство.

6.3.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ ЗА ЯНВАРЬ – СЕНТЯБРЬ 2022 ГОДА

(источник информации: Федеральная служба государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>)

	<i>1 полугодие 2022 г.</i>	<i>В % к 1 полугодию 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодию 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8

1) Первая оценка.

	<i>Январь-сентябрь 2022 г.</i>	<i>В % к январю-сентябрю 2021 г.</i>	<i>Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

2) Оценка.



	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно		январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства		96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,7	92,8	95,9	98,5	105,4	99,1	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,6	98,2	96,5	100,4	102,5	98,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен		113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9

	Август 2022 г.	В % к		Январь- август 2022 г. в % к январю- августу 2021 г.	Справочно		январь- август 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	59907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
реальная		98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

6.3.3. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА (https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_1_polugodie_2022.pdf)

В I полугодии 2022 года на экономике городского округа «Город Калининград» в полной мере начали отражаться последствия геополитической ситуации и связанного с ней санкционного давления. Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) по отношению к I полугодию прошлого года составил 60,9 % (в целом по Калининградской области – 81,0 %). В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с I полугодием 2021 года объем производства (в действующих ценах) составил 96,2 % (по Калининградской области – 101,3%). В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с I полугодием 2021 года составил 91,3 % (в целом по Калининградской области – 99,3 %). Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» – 92,5 % (в сопоставимых ценах) по отношению к I полугодию 2021 года (в области - 99,8%). Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года составил: по обрабатывающим производствам – 114,0 %; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 103,5 %; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 100,2 %. Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года - 114,3%. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года - 111,8%. 1 В данных итогах социально-экономического развития отдельные показатели являются предварительными (использованы данные оперативной статистической отчетности), в связи с чем данный анализ может быть впоследствии актуализирован. 2 Индекс потребительских цен на услуги в июне 2022 года по отношению к декабрю 2021 года – 105,9%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

организаций города в июне 2022 года по сравнению с соответствующим месяцем 2021 года увеличилась на 11,7%, по сравнению с маем 2022 года на 6,3%.

Обрабатывающие производства

В I полугодии 2022 года по сравнению с I полугодием 2021 года, на общем фоне падения промышленного производства до уровня 119 975,3 млн. рублей (60,9 % к уровню I полугодия 2021 года), отмечен рост по следующим видам обрабатывающих производств (в действующих ценах): производство пищевых продуктов – 102,1%; производство химических веществ и химических продуктов – 132,0%; производство резиновых и пластмассовых изделий – в 2,6 раза; производство прочей неметаллической минеральной продукции – 199,9 %. При этом необходимо иметь в виду, что вышеуказанные показатели стали следствием усиления санкционного давления, а также нехватки импортных комплектующих в связи с нарушением логистических цепочек.

В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха за 6 месяцев текущего года в сравнении с соответствующим периодом 2021 года также отмечено падение до уровня 12 703,6 млн. рублей (96,2 % к соответствующему периоду прошлого года).

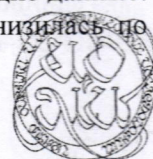
В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений снижение объемов достигло уровня 1 162,0 млн. рублей (91,3 % к прошлогодним значениям). Падение деловой активности и санкционные ограничения не могли не сказаться на работе **грузового транспорта**: за I полугодие 2022 года перевезено лишь 721,9 тыс. тонн грузов (92,7 % к уровню I полугодия 2021 года); грузооборот грузового автомобильного транспорта составил 226 484,9 тыс. т-км., что составило 59,6 % к уровню I полугодия 2021 года. Объем работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**», в I полугодии 2022 года составил 4 514,9 млн. рублей. Выполненный собственными силами крупных и средних организаций города объем работ и услуг по договорам строительного подряда в I полугодии 2022 года на 45,8% больше, чем в I полугодии 2021 года (130,5 % в сопоставимых ценах). Доля г. Калининграда по объёму выполненных работ и услуг в строительстве области составила 57,1%. За 6 месяцев 2022 года ввод жилья в городе Калининграде вырос по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 35,0 % и составил 274,0 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений. Резкий рост объемов строительства обусловлен стремлением строительных организаций, действующих в условиях нарушения логистических цепочек, неопределенности с поставками и ценами строительных материалов, в максимально сжатые сроки завершить ранее начатые объекты.

**Основные экономические показатели
(I полугодие 2022 г. в % к соответствующему
периоду 2021 г.)**



Демография.

В I полугодии 2022 года демографическая ситуация в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся процессом убыли населения, о чём свидетельствуют следующие данные. Рождаемость за рассматриваемый период 2022 года в городе Калининграде незначительно снизилась по



отношению к уровню аналогичного периода 2021 года - родилось 2159 человек (2170 человек за аналогичный период 2021 года). При этом число умерших (3385 человек в январе – июне 2022 года), несмотря на некоторое снижение к уровню соответствующего периода 2021 года (3606 человек), продолжает превышать число родившихся граждан. Естественная убыль населения в январе - июне 2022 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 210 человек. Таким образом, естественная убыль населения городского округа «Город Калининград» сохраняется как тенденция: -1 226 человек в январе – июне 2022 года к -1 436 человекам в аналогичном периоде 2021 года. Геополитическая ситуация начинает сказываться на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: в I полугодии 2022 года число прибывших составило 9 703 человека (84,8 % к уровню 4 I полугодия 2021 года в 11 437 человек), миграционный отток населения (8957 человек за I полугодие 2022 года) превысил число выбывших за аналогичный период 2021 года на 22,3 % (7321 человек). В итоге миграционный прирост населения городского округа «Город Калининград» в I полугодии 2022 года составил 746 человек против 4 116 человек в соответствующем периоде 2021 года и, впервые за последние годы, не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.



Геополитическая обстановка оказала существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока: в миграционном потоке первого полугодия 2022 года преобладает обмен с регионами Российской Федерации и с государствами-участниками СНГ (при этом наиболее значительным он был с Казахстаном, Кыргызстаном и Таджикистаном).

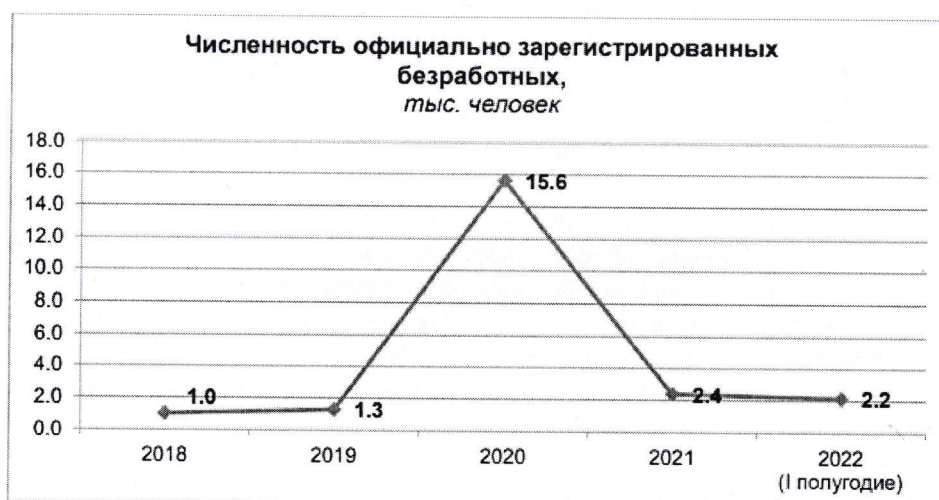
Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительство Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости. С начала 2022 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. Количество безработных уменьшилось на 10,2 % с 2398 до 2154 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (1854 человека или 86,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (1699 человек или 91,6 % от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (155 человек или 8,4%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение, и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) - 300 чел. или 13,9 %. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,8% от численности рабочей силы в 257,8 тыс. человек. С начала 2022 года за содействием в поиске подходящей работы обратились 7116 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроены 1996 человек. Уровень трудоустройства составил 28,0% от обратившихся граждан (в 2021 году, соответственно - 9019 чел.; трудоустроены 2348 чел., уровень трудоустройства - 26,0%). По тендерному составу среди безработных преобладают женщины - 1361 человек (63,2%). Вместе с тем с начала 2022 года количество заявленных вакансий уменьшилось в 1,8 раза – с 11 436 до 6 421 единицы, по рабочим профессиям составляет 4 003 единицы или 62,3%. Наибольшее число заявленных работодателями вакансий составляют вакансии: государственное управление и обеспечение военной безопасности (20,5%); оптовая и розничная торговля

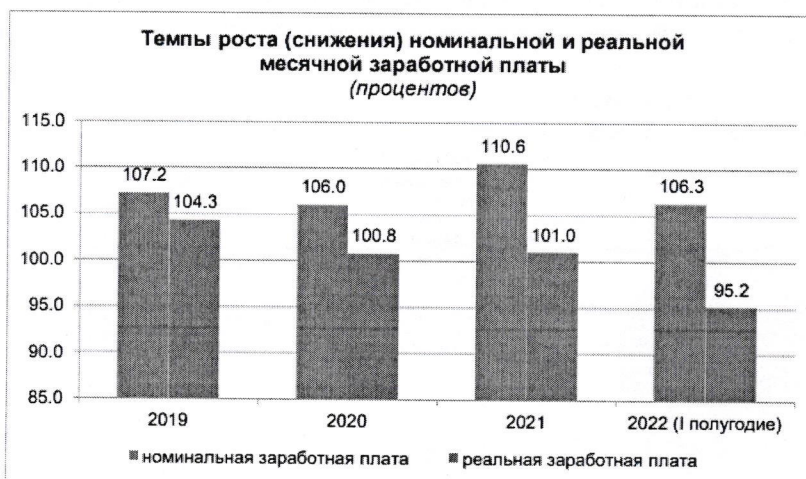


ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

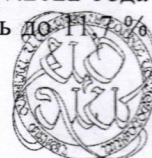
(16,9 %); образование (12,0%), здравоохранение и предоставление социальных услуг (7,9%); строительство (6,5%); обрабатывающие производства (5,6%), транспортировка и хранение (4,6%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (4,0%). Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда, определяющий соотношение спроса и предложения рабочей силы, на 01.07.2022 года составил 0,8. На 01.07.2022 года в городе Калининграде зарегистрированы 26 организаций, в которых в июле - сентябре 2022 года предстоит высвобождение 845 работников {на аналогичную дату 2021 года – 14 организаций, 533 чел.}. В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить 650 чел. (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 76,9 % сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, получение услуг по организации собственного дела с последующей самозанятостью. На 01.07.2022 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 36 организаций города Калининграда подали информацию о введении режимов неполной занятости для 989 человек: режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя - 300 чел., временная приостановка работы - 404 чел., отпуск без сохранения заработной платы - 285 чел. (на аналогичную дату 2021 года – 9 организаций, 64 чел.). Всего под угрозой увольнения находится 1834 чел. (на аналогичную дату 2021 года – 597 чел.).



Средняя номинальная заработная плата, начисленная за I полугодие 2022 года сотрудникам крупных и средних организаций городского округа «Город Калининград», составила 56 681,6 рубля на одного работника и на 6,3 % выросла по отношению к уровню 2021 года. При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата в I полугодии 2022 года составила 95,2%.



Одновременно необходимо отметить, что в городе Калининграде по состоянию на 01.07.2022 года задолженность по заработной плате отсутствует. Годовая инфляция в июне 2022 года снизилась до 11,7%



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

после 12,0 % в мае. Годовой темп прироста цен в городе сложился выше, чем по Северо-Западному федеральному округу (11,3%) и в целом по стране (11,4 %). На динамику инфляции основное влияние оказали укрепление рубля, расширение предложения некоторых продовольственных и непродовольственных товаров, а также охлаждение потребительского спроса после его всплеска в начале весны. Годовой темп прироста цен на продовольственные товары в июне снизился до 14,3 % после 15,2 % в мае. Основным фактором замедления роста цен на продовольствие стало расширение предложения плодоовощной продукции. Так, увеличение импортных поставок при одновременном укреплении рубля способствовало замедлению роста цен на капусту, лук, помидоры, а также груши, бананы, апельсины и лимоны. При этом картофель, морковь и свекла в годовом выражении подешевели. Дополнительное влияние на динамику цен оказали увеличение площадей тепличных хозяйств и наращивание объемов производства овощей аграриями Калининградской области. В июне продолжилось снижение годовых темпов прироста цен на сахар. Этому способствовали, с одной стороны – уменьшение спроса (после массовых закупок сахара впрок в марте этого года), с другой – увеличение его количества на полках магазинов в результате действия ограничений на его экспорт. Стабилизация ситуации со спросом также отразилась на замедлении роста цен на крупы. Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в июне уменьшился до 11,8 % после 12,4 % месяцем ранее. Продолжилась коррекция цен и потребительского спроса на ряд непродовольственных товаров после их заметного роста в марте, что на фоне укрепления рубля способствовало замедлению годового роста цен на легковые автомобили, бытовую технику, телевизоры и медикаменты. Ограничения в экспорте нефти и древесины привели к расширению предложения моторного топлива и строительных материалов на внутреннем рынке, благодаря чему замедлился рост цен на автомобильный бензин всех марок, а также обрезные доски. Цены на древесно-стружечные плиты в годовом выражении снизились. Динамика цен на древесные материалы, в свою очередь, способствовала замедлению роста цен на мебель, что дополнительно поддерживалось ослаблением потребительской активности. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в городе Калининграде в июне 2022 года составила 7146,40 рубля. По сравнению с декабрем 2021 года она увеличилась на 20,2%. Годовой темп прироста цен в сфере услуг в июне увеличился до 5,9 % после 4,4 % в мае. Основной вклад внесло ускорение годового роста цен на аренду квартир. На это повлиял эффект низкой базы прошлого года, когда спрос на проживание в городе сдерживался ухудшением эпидемической ситуации и вводом новых ограничительных мер. Нарушения международной логистики привели к росту затрат на поставку оборудования, необходимого для расширения сетей сотовой связи. Это обусловило пересмотр тарифной политики операторов связи и увеличение годовых темпов прироста цен на их услуги. По данным статистики за январь – июнь 2022 года оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 40 120,67 млн. рублей (103,3 % к соответствующему периоду прошлого года). Оборот общественного питания в I полугодии 2022 года составил 1 417,2 млн. рублей, темп роста в фактических ценах – 99,2 % к уровню I полугодия прошлого года. В I полугодии 2022 года населению г. Калининграда было оказано платных услуг на 17 241,40 млн. рублей (94,4 % к соответствующему периоду прошлого года, в фактических ценах).

Инвестиции в основной капитал

За I полугодие 2021 года инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 69,7 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

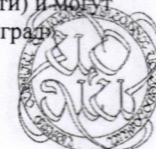
Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за I полугодие 2022 года составил 23 267,70 млн. рублей, что в 1,8 раза больше, чем за I полугодие 2021 года (12 399,6 млн. рублей). Сложившаяся ситуация обусловлена стремлением хозяйствующих субъектов, действующих в условиях экономической неопределенности, в максимально сжатые сроки завершить ранее начатые объекты. Источниками финансирования инвестиций в основной капитал в I полугодии 2022 года стали собственные средства организаций – 65,8 %, привлечённые средства – 34,2 %, в структуре которых преобладают средства бюджетов всех уровней (19,0 %) и банковские кредиты (7,2 %).

Предварительные итоги социально-экономического развития в 2022 году

Показатели	отчет		оценка
	2020 год	2021 год	2022 год
1	2	3	4
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. чел.	493,3	498,3	496,8
Численность рабочей силы, тыс. чел.	255,1	263,3	259,7
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям, в расчете на одного работника, рублей	48 184,2	53 302,5	59 165,8
Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям, % к предыдущему году	100,5	101,0	96,4
Сводный индекс потребительских цен на конец года (декабрь в % к декабрю предшествующего года)	105,1	109,5	115,1
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования, в действующих ценах (по крупным и средним предприятиям), млн. руб.	40 287,43	36 629,17	38 783,11
индекс физического объема инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	79,3	84,9	89,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям:			
Обработывающие производства в действующих ценах, млн. руб.	331 028,57	393 805,76	252 116,70
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	85,4	107,1	54,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха в действующих ценах, млн. руб.	22 356,78	26 125,11	24 705,01
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	90,4	108,0	89,9
Объем работ и услуг, выполненных собственными силами предприятий и организаций по договорам строительного подряда в действующих ценах, млн. руб.	6 741,19	8 691,32	9 202,41
темпы роста в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	55,5	119,4	89,2
Объем ввода жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м общей площади	675,4	604,1	517,3

1	2	3	4
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, кв. м	33,3	31,3	32,4
в т.ч. введенная в действие за год, кв. м	1,37	1,22	1,04
Оборот розничной торговли, в действующих ценах, млн. руб.	70 468,47	82 032,70	86 205,13
в товарной массе, % к предыдущему году	111,2	106,3	91,3
Объем платных услуг населению, в действующих ценах, млн. руб.	26 302,10	32 704,10	34 668,67
в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	85,5	113,6	92,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец года, тыс. чел.	15,6	2,4	2,7
Уровень регистрируемой безработицы, %	6,1	0,9	1,0

*Отдельные показатели являются предварительными (использованы данные оперативной статистической отчетности) и могут уточняться в последующих анализах социально-экономического развития городского округа «Город Калининград»



6.3.4. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Во всем мире основой рынка недвижимости является земля. Уровень развития земельных отношений на той или иной территории во многом определяет перспективы роста экономики этого региона в целом. Ведь земля, наряду с трудом и капиталом, одна из основ благосостояния и возможности его приумножения. Площадь Калининградской области - 1,5 млн. га. Из них 790 тыс. га – сельхоз.земли, 100 тыс.га - земли поселений. Почти столько же - земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и Министерства обороны (в этой группе земли последнего явно преобладают, хотя точной открытой оценки их площадей не существует). Остальное - земли водного, лесного фондов, особо охраняемых территорий и запаса. Земля – это ограниченный ресурс, и особенно это ощущается в Калининграде, где идет активное жилищное строительство и свободных участков с каждым годом становится все меньше. Большая часть землеотводов была произведена еще в 1994-1998 гг, после чего новых поступлений на было. Цены на земельные участки ежегодно поднималась на 20-40 %, но начиная примерно с марта 2009 года влияние мирового финансового кризиса привело к некоторому замедлению роста цен на земельные участки. Наиболее востребованы в Калининграде земельные участки в административных границах города, особенно в историческом центре, в престижных районах, таких участков с каждым годом остается все меньше и если появляется предложение о продаже такого участка, то стоимость его довольно велика. В последнее время в Калининграде рынок земельных участков смещается к окраинам, за счет которых увеличивается территория самого города. Достаточно стремительно растут цены на земельные участки с разрешенным использованием под строительство индивидуальных жилых домов, пожалуй сегодня именно этот сегмент рынка недвижимости является "рекордсменом" с точки зрения роста цен, соответственно предложения на земельных аукционах увеличивается. Земельный рынок Калининграда функционирует в соответствии с экономическими законами: цены на востребованный товар стремительно растут, а если его оказывается в избытке, рост замедляется, поэтому в последнее время все больше земельных торгов не состоялось из-за отсутствия спроса. Объем и структура спроса зависят от многих факторов, в условиях кризиса на первый план выходит группа неценовых факторов. К таким можно отнести факторы:

- снижение уровня потребительской уверенности и ухудшение материального положения населения;
- негативные потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- перераспределение потребительских приоритетов и расходов;
- снижение числа покупателей на рынке;
- нестабильность курсов валют;
- кредитная политика банков и пр.

Что касается остальной части Калининградской области, то наиболее интересны участки земли в границах более-менее крупных городов, в которых имеется более развитая инфраструктура и наличие рабочих мест в этих городах. В зависимости от назначения участка, его локации и площади стоимость права застройки имеет довольно большой разброс.

Прошедший год охладил азарт – земельные аукционы районных центров оказались без игроков. Дохода бюджету земельные аукционы не дали. Прежде всего потому, что участки эконом класса либо находились в не слишком удобных местах, либо не могли похвастаться полным комплектом инженерных коммуникаций. Действительно, если удаленный от областного центра «кусочек» земли получал от муниципалитета «приданое» всего лишь в виде воды (недалеко!) и дороги (почти асфальтированной), то даже та цена, по которой предлагалась земля на аукционах потенциальных покупателей не вдохновляла. Однако можно ожидать что в связи с сокращением количества привлекательных участков уже в ближайшем будущем заставят многих покупателей обратить свой взор на более дальние рубежи области. Земля на морском побережье продолжит расти в цене, что подтверждается не уменьшающемся спросом на участки по всем направлениям прибрежной зоны. Практически все города Калининградской области подходят к той стадии, когда ресурс свободных и готовых для застройки площадок уже исчерпан. Это требует вовлечения в оборот новых земель, расположенных в пригородной зоне, как правило, земель сельскохозяйственного назначения. Правительством Калининградской области ведется работа по увеличению площадей земельных участков под комплексную жилую застройку, включая малоэтажную застройку, посредством осуществления процедуры перевода земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов». За период с 2007 года по настоящее время Правительством Калининградской области в соответствии со статьями 8, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 4,1 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» принято восемь постановлений о включении в границы поселков земельных участков, общей площадью 1137,746 га, из категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства. Основная часть территорий, отведенных для строительства, не обеспечена социальной и инженерной инфраструктурой, что является одной из главных причин, сдерживающих освоение новых



территорий. Уже построенные индивидуальные жилые дома не вводятся в эксплуатацию по причине отсутствия технической возможности существующих инженерных коммуникаций.

Первичный рынок земли в Калининградской области считается сформированным и отчасти закрытым. Причин этому две. Во-первых, большая часть земли в областном центре, а также в курортных районах уже продана, в результате свободной земли под застройку здесь практически не осталось. Во-вторых, неопределенность со статусом большей части земель не позволяет существенно расширить первичный земельный рынок. В результате сочетания двух этих факторов вторичный рынок земли, особенно в некоторых районах, растет с опережающими темпами. Лидеры роста рынка земли в Калининградской области – Светлогорский городской округ, Зеленоградский и Гурьевский районы. Если последний растет сравнительно недавно ввиду близости к областному центру и реальной перспективе перевода близлежащих сельскохозяйственных земель в земли поселений, то первые два района растут быстрыми темпами благодаря своей туристической привлекательности, малому количеству свободных участков земель поселений, а также значительному интересу иностранных инвесторов к землям в этих районах. В силу перечисленных причин, муниципалитеты в таких районах, в основном, практикуют продажу права аренды земель, земля сдается в аренду на несколько лет с обременением, обязывающим арендатора начать строительство, после окончания строительства земельный участок переоформляется или в долгосрочную аренду, или в собственность. Продажи как таковые, со сменой собственника, практикуются сейчас только на вторичном рынке. Низкими остаются цены на землю в восточных (депрессивных) районах области. Земля может являться и весьма привлекательным объектом для инвестиций, и настолько же непривлекательным.

6.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

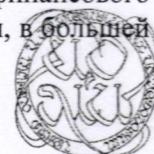
Согласно техническому заданию необходимо определить рыночную величину рыночной годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная.

Землями населенных пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначаются для застройки, а также развития населенных пунктов. Земли населенных пунктов отделяются от земель других категорий границами городских и сельских населенных пунктов. В соответствии с п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ: существуют предписания градостроительного регламента, исходя из которых разные участки земли, находящиеся в одном и том же населенном пункте, могут иметь различные предназначения.

Вид разрешенного использования земельного участка – своеобразная подкатегория, которая предписывает возможное использование участка его собственником или арендатором. К основным видам разрешенного использования земельных участков относятся: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ), дачное строительство, ведение дачного хозяйства, ведение садоводства и огородничества, сельскохозяйственное производство, организация фермерского хозяйства, организация крестьянско-фермерского хозяйства, ведение сельского хозяйства, малоэтажное жилищное строительство, сельскохозяйственное использование, жилищное строительство, жилая и коммерческая застройка.

Наибольший интерес из сегментов рынка земельных участков – сегмент, предназначенный под коммерческую застройку это участки с разрешенным использованием под торгово-офисную, обслуживание автомобилей, культурно-развлекательное использование. И наиболее востребованы участки, расположенные в административных границах городов. Согласно практики оценки для определения стоимости земельного участка подбираются аналоги с коммерческой застройкой.

Согласно разъяснениям, приведенным в сборнике под редакцией Лейфера Л.А. все земельные участки, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А. ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2020 принята за основу несколько иная классификация, в большей



степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического использования оцениваемых земельных участков, которые находятся в составе дачного, садоводческого объединений, можно применить скидки для земельных участков под коммерческое использование.

Еще одним из важнейшим ценообразующим фактором для земельных участков является местоположение. Поправка на местоположение вносится, когда характеристика прилегающей территории рассматриваемого объекта и аналога отличаются. Поправка на местоположение учитывает следующие особенности:

- транспортная доступность;
- репутация района;
- коммерческий спрос на район;
- расстояние до общественного центра города;

Местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Даже если объекты находятся в одной градостроительной зоне, при проведении анализа влияния факторов оценки местоположения объекта может быть очень значительно.

6.3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ ВЫДЕЛЕННОГО СЕГМЕНТА РЫНКА

На момент оценки рынок сдачи в аренду земельных участков не развит, поэтому определить арендные ставки или арендную плату за земельный участок методом сравнения арендных ставок не представляется возможным.

Для решения поставленной в данном отчете задачи - расчета рыночной величины годовой арендной платы - в рамках доходного подхода используется метод рекапитализации. Суть метода в том, что рыночная стоимость имущества, определяемая доходным подходом, строится на основании анализа и расчетов стоимости дохода, приносящего данным объектом в течение определенного времени, чаще всего расчеты строятся на арендных платежах, от сдачи внаем оцениваемого имущества. Формула, по которой определяется рыночная стоимость, имеет вид:

$$A_{\text{год}} = VL \times KL, \text{ где (1)}$$

$A_{\text{год}}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Следовательно для реализации метода рекапитализации необходимо определить рыночную стоимость земельного участка.

На момент оценки на рынке не представлено аналогичных или подобных земельных участков. Сравнить его с земельными участками под коммерческое использование или под жилую застройку корректно из-за существенного различия в площадях участка. Так как на участке с площадью 34 кв.м. сложно разместить привлекательный в коммерческом плане объект недвижимости, поэтому для расчетов стоимости земельного участка производится с помощью комбинирования 2-х методик сравнительного подхода: метода сравнительного анализа продаж (ЕОН – гараж + земля) и метода выделения. Когда из стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) аналога вычитаются затраты на воспроизводство улучшений земельного участка, в результате остается стоимость земельного участка.

В связи с вышеизложенным в качестве аналогов производился отбор предложений по продажам гаражей (ЕОН). Основные критерии для отбора аналогов были выделено местоположение г. Калининград и аналогичное или подобное функциональное назначение объектов.

Общая выборка публичных предложений по продаже гаражей в Центральном районе г. Калининграда.

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
-------	----------------	------------	----------------------	------------------------------	----------------------------



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Комсомольская, 15	1 050 000	24	43750,00	Продаётся гараж в самом центре города, гараж сухой в настоящий момент электричества в гараже нет, в Янтарьэнерго получены ТУ для подключения электро энергии. Территория огорожена. Можно использовать как складское помещение для товаров или вещей. Возможно переоборудование гаража в мастерскую. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_24m_2470933932
2	Калининградская обл., г. Калининград, ул. М. Борзова, 62	380 000	20	19000,00	Продается гараж(380К) - договор на аренду земли и разрешение на строительство Исполком Центр. р-н 1987г - было общество Авиатор - люди работают над оформлением нового общества - под машиной железная яма для картошки - стены 2 кирпича - крыша - балки - доски - рубероид – шифер Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_20_m_2382946676
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мусоргского, 21	550 000	22	25000,00	Гараж находится в самом центре города. Гаражное общество «Электрон» (ориентир завод Кварц). Есть яма. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_22m_2650109649
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тимирязева	697 000	23,3	29914,16	Продам кирпичный гараж, оформленный в собственность, общей площадью 23, 3 кв. м, расположенного в ПКГ "Заря" (ориентир ул. Химическая- Тимирязева, конец ул. Проспект Мира). Ряд "Б". Гараж с электричеством, и с выведенным отдельным счетчиком, без ямы. Есть подъемник в обществе. Вложений не требует. Гараж оборудован полками. Крыша гаража новая, после ремонта. Кадастровый номер земельного участка 39:15:110805:41, кадастровый номер объекта 39:15:110805:138. Кадастровая стоимость 482934 руб. Гараж продается без посредников, обременений для продажи нет.(ареста, залога). Документы готовы для сделки. Торг уместен небольшой только при просмотре Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_23_m_898032974

6.3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СЕКТОРА РЫНКА

Анализ основных факторов влияющих на спрос предложение и цены сектора рынка
Основными факторами, влияющими на цену ЗУ являются:



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- *Вид права (собственность, аренда)* – земельные участки на праве собственности (или праве долгосрочной аренды), как правило, являются более привлекательными по сравнению с земельными участками на праве краткосрочной аренды.
- *Срок аренды* – при одинаковой стоимости права аренды сроком меньше чем 49 лет и 49 лет арендатор выбирает аренду на 49 лет, даже если в его бизнес плане срок аренды предусмотрен менее чем на 49 лет.
- *Местоположение (удаленность от города или населенного пункта, близость к морю и т.п.)*. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для ЗУ для строительства коммерческих объектов, включающий в себя такие факторы, как транспортное обеспечение и развитость инфраструктуры.
Транспортное обеспечение – наличие подъездных автодорог, в т. ч. близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортной оснащенностью района расположения объекта) повышает спрос и цену земельного участка.
Развитость инфраструктуры района – ЗУ для строительства объектов, расположенные в районе с развитой инфраструктурой стоят дороже.
- *Наличие инженерных коммуникаций* (водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение, технические условия). Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.
- *Фактор масштаба или площади земельного участка*. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.
- *Разрешенное использование земельного участка*. Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий.
- *Наличие ограничения (обременения) прав на земельные участки*. Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении прав собственности или иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Основные выводы из проведенного анализа сегмента рынка

В связи с ограниченностью платежеспособности потребителей, значительного повышения стоимости недвижимости ожидать в следующем году не стоит. Колебания цен на новые объекты возможны, потому что будет изменяться стоимость строительства.

Наименование	Показатели стоимости (цена предложения), руб./ кв.м.
Минимальное значение выборки ЕОН (земля + здание) (без учета скидки на торг)	19 000,00
Максимальное значение выборки ЕОН (земля + здание) (без учета скидки на торг)	43 750,00
Среднее значение по выборке ЕОН (земля + здание) (без учета скидки на торг)	29 416,04
Срок экспозиции, мес.	10 (12)

Исходя из вышесказанного, для расчетов стоимости земельного участка использовались все аналоги. В качестве ценообразующих факторов определены следующие: право собственности (имущественные права), срок аренды, скидка на торг.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты – аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты- аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков соответствующего подсегмента. Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по предложениям к продаже земельных



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

участков, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для исследуемого сегмента.

Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при выполнении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п. 11, г).

Согласно разъяснениям, приведенным в сборнике под редакцией Лейфера Л.А. все земельные участки, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, для ведения садоводства может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А. ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022 принята за основу несколько иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель.

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	



Таблица 5. Продолжение.

			<p>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</p> <p>Обслуживание автотранспорта – Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, 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</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения</p>
--	--	--	--



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	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	2.1-2.3, 2.7

Таблица 5. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	5.1-5.5, 9.0-9.3

Согласно таблице «Соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования» земельные участки для размещения постоянного и временных гаражей попадает под пакет корректирующих коэффициентов для земельных участков под коммерческую застройку

После анализа рынка недвижимости (аналогичных объекту оценки) в качестве ценообразующих факторов для оцениваемого объекта выделены следующие: скидка на торг, местоположение.

В таблице приведены основные факторы, влияющие на цены и интервалы значений этих факторов (доверительном и расширенном).



Ценообразующий фактор	Среднее значение, %	Интервалы значений этого фактора, %	
		Доверительный интервал	Расширенный интервал
Имущественные права (отношение удельной цены земельных участков под коммерческое использование в долгосрочной аренде к удельной цене таких же земельных участках в собственности)	13(0,87)	15-12 (0,85 – 0,88)	20– 7 (0,80 – 0,93)
Имущественные права (отношение удельной цены земельных участков под коммерческое использование в краткосрочной аренде к удельной цене таких же земельных участках в собственности)	24(0,76)	26-21 (0,74 – 0,79)	32-15 (0,68 – 0,85)
Скидка на торг под коммерческую застройку (активный рынок)	10,1 (0,899)	9,3 – 10,8 (0,907 – 0,892)	5,5 -14,6 (0,945 – 0,854)
Местоположение под коммерческую застройку			
Центры деловой активности по отношению к самому дорогому району	12 (0,88)	14 – 11 (0,86 -0,89)	19 – 5 (0,81 – 0,95)
Высотная (многоквартирная) жилая застройка по отношению к самому дорогому району	24 (0,76)	26 – 22 (0,74 – 0,78)	31 – 17 (0,69 – 0,83)
Фактор масштаба (рассчитаны на основании степенной зависимости снижения удельной стоимости)	Более подробные данные см. при описании корректировки на площадь (фактор масштаба) с интервалами значений		

Величины среднего значения и интервалов границ доверительного и расширенного интервала приведены по данным справочника оценщика недвижимости – 2022 «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1/Часть 2» Лейфер Л.А., ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022.

Дополнительно можно добавить, что доверительный интервал отвечает высокой доверительной вероятности (0,95). Смысл доверительного интервала показывает с доверительной вероятностью 0,95 среднее значение ценообразующего фактора находится в доверительном интервале. При этом диапазон таких значений может быть значительно шире (расширенный интервал). В отличие от доверительного интервала расширенный интервал показывает диапазон в котором с высокой вероятностью (более 0,8) находится значение соответствующей характеристики (поправки, коэффициента и т.п.). В силу того, что распределение значений характеристик несимметричное, средние значения в общем случае может не совпадать с серединой этого интервала. Более подробное описание значений ценообразующих факторов приведены при описании корректировок при расчете стоимости в сравнительном подходе.

6.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Одним из важнейших принципов ценообразования объектов недвижимого имущества является принцип *наиболее эффективного использования*, так в ФСО№7 установлено, что 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.

Лучшее и наиболее эффективное использование представляет предпосылку, на которой базируется рыночная стоимость. Для получения лучшего и наиболее эффективного использования прогнозируемое использование должно удовлетворять критериям:

- Юридически правомочное использование - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены разрешениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физически возможное использование - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное решение будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.
- Максимальная доходность – рассмотрение того, какое из всех юридически разрешенных, физически и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую прибыль.

6.4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наиболее эффективное использование лежит в основе определения рыночной стоимости. Понимание поведения и динамики рынка недвижимости существенно для определения наиболее эффективного использования имущества. Поскольку рыночные силы создают рыночную стоимость, взаимодействие между рыночными силами и наиболее эффективным использованием имеет фундаментальное значение.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным. Применение этого определения позволяет оценщику определять степень износа и устаревания зданий, наиболее подходящий характер улучшений для земельного участка, судить об осуществимости реабилитационных и реновационных проектов, а также ориентироваться во многих других ситуациях, связанных с оценкой.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование. Категория земель - земли населенных пунктов. Объект оценки находится в границах землеотвода для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта.

- **Физически возможное использование.** Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта в качестве используемого объекта для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта. Это делает физически осуществимым вариант использования именно такой, что совпадает с разрешенным использованием.

- **Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.** В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости. Существующая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта.

- **Максимальная доходность.** Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных.



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием, но с разрешенным использованием должно совпадать. Имеющиеся характеристики позволяют рассматривать использование объекта по одному варианту – как текущее.

При этом наиболее эффективное использование земельного участка принято Оценщиком – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе аналитических выводов, тем самым, выражает лишь его мнение и посылку для стоимостной оценки объекта, а не безусловный факт.

Анализируя положение объекта оценки, его физические и экономические характеристики по параметрам вышеизложенного, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование недвижимости учитывая цели и задачи оценки может происходить только в варианте разрешенного использования, определенного заказчиком (собственником).

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. Осмотр земельного участка, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. Сбор информации о составе объекта оценки, правах собственности на него, технических данных, сервитутах и ограничениях.

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. Сбор данных о рынке аналогичного имущества с опросом представителей риэлтерских фирм, обзор периодических информационно-рекламных изданий с целью сбора информации по сделкам купли-продажи, по ценам предложений на продажу на аналогичные объекты, установившимся ставкам арендной платы и т.п.

3. Сбор данных о районе расположения и его характеристиках, географические, исторические, экономические и социальные данные по региону.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, с учетом проведенного исследования рынка аналогичного имущества.

5. Выбор метода (методов) оценки и осуществление необходимых расчетов. Определение рыночной (иной) стоимости объекта оценки с использованием общепринятых подходов.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке с определением итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Подготовка, оформление и передача заказчику письменного отчета об оценке.

7.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Согласно Федеральному Стандарту Оценки №1, п.11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В теории оценки, при определении стоимости объекта оценки, используются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный подходы.



Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных с осуществлением разных подходов, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем, делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

7.1.1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления, либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. В целях настоящей оценки Оценщик вынужден отказаться от применения затратного метода.

7.1.2. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Это наиболее точный или наиболее рыночный результат, который может быть получен при применении метода сравнения предложений по сдаче в аренду аналогичного имущества. Расчет стоимости методом анализа сравнения продаж, на аналогичные помещения, можно заменить, сравнивая конкретные листинги и предложения по сдаче в аренду недвижимости, если рынок в данном районе достаточно разнообразный и широкий. В настоящий момент в России, в Калининградской области в частности, рынок аренды земельных участков находится в стадии развития. Поэтому Оценщик не располагает достаточно емким банком данных по рыночным арендным ставкам незастроенных земельных участков. В свободном доступе имеется информация по сдаче в аренду земельных участков, находящиеся в федеральной или муниципальной собственности. В целях настоящего отчета Оценщик вынужден отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости годовой арендной платы, но сравнительный подход используется для расчета рыночной стоимости земельного участка на основании которой определяется стоимость годовой арендной платы.



7.1.3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Для решения поставленной в данном отчете задачи - расчета рыночной величины годовой арендной платы - в рамках доходного подхода используется метод рекапитализации. Суть метода в том, что рыночная стоимость имущества, определяемая доходным подходом, строится на основании анализа и расчетов стоимости дохода, приносящего данным объектом в течение определенного времени, чаще всего расчеты строятся на арендных платежах, от сдачи внаем оцениваемого имущества. Формула, по которой определяется рыночная стоимость, имеет вид:

$$A_{\text{год}} = VL \times KL, \text{ где (1)}$$

$A_{\text{год}}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Поэтому определение рыночной величины годовой арендной платы определяется через стоимость объекта (VL), полученную в рамках затратного и (или) сравнительного подходов умноженную на коэффициент капитализации (KL). *Поэтому для определения рыночной величины годовой арендной платы необходимо определить рыночную стоимость объекта, подлежащего сдаче в аренду.*

Выводы: учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости (продаж и аренды) на основании вышеизложенного принято решение для определения рыночной стоимости величины годовой арендной платы за земельный участок применить доходный подход, а для расчета стоимости земельного участка применить сравнительный подход.

7.2. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Преимущества каждого подхода или метода при определении рыночной стоимости объектов оценки, определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- тип качество информации, на основе которых проводится анализ.
- способность параметров, используемых подходов и методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта оценки можно использовать несколько подходов или методов оценки, были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Рыночная стоимость при оценке объекта оценки предполагает достаточное наличие имущества для удовлетворения спроса и предложения.

На момент оценки рынок сдачи в аренду земельных участков не развит, поэтому определить арендные ставки или арендную плату за земельный участок методом сравнения арендных ставок не представляется возможным.

Для решения поставленной в данном отчете задачи - расчета рыночной величины годовой арендной платы - в рамках доходного подхода используется метод рекапитализации. Суть метода в том, что рыночная стоимость имущества, определяемая доходным подходом, строится на основании анализа и расчетов стоимости дохода, приносящего данным объектом в течение определенного времени, чаще всего расчеты строятся на арендных платежах, от сдачи внаем оцениваемого имущества. Формула, по которой определяется рыночная стоимость, имеет вид:

$$A_{\text{год}} = VL \times KL, \text{ где (1)}$$

$A_{\text{год}}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

Следовательно для реализации метода рекапитализации необходимо определить рыночную стоимость земельного участка.

На момент оценки на рынке не представлено аналогичных или подобных земельных участков. Сравнить его с земельными участками под коммерческое использование или под жилую застройку не корректно из-за существенного различия в площадях участка. Так как на участке с площадью 34 кв.м. сложно разместить привлекательный в коммерческом плане объект недвижимости, поэтому для расчетов



стоимости земельного участка производится с помощью комбинирования 2-х методик сравнительного подхода: метода сравнительного анализа продаж (ЕОН – гараж + земля) и метода выделения. Когда из стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) аналога вычитаются затраты на воспроизводство улучшений земельного участка, в результате остается стоимость земельного участка.

8. РАСЧЕТЫ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Основными вариантами предоставления в аренду земельных участков могут быть, как минимум, два. Первый вариант - непосредственная сдача в аренду земельных участков для их использования под различные виды деятельности. Второй вариант - это предоставление земельных участков на инвестиционных условиях, для осуществления нового строительства или реконструкции объектов.

Базой для определения рыночных арендных ставок или рыночных арендных платежей по этим двум вариантам может служить величина рыночной стоимости соответствующего права на земельные участки. На практике для определения величины рыночной стоимости права собственности земельных участков рекомендовано пользоваться методическими разработками Минимущества России (см. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р (в ред. от 31.07.2002)). В них рассматривается несколько методов, в частности метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Расчеты рыночных арендных платежей, основанные на величине рыночной стоимости права собственности, требуют некоторых специальных действий при их выполнении, так как до настоящего времени отсутствуют эффективные методы и даже соответствующая аксиоматика, необходимые для этих расчетов. Исходя из двух названных вариантов предоставления в аренду земельных участков может быть предложена соответствующая терминология для определения годовой рыночной арендной платы и годового рыночного арендного платежа за пользование и владение земельными участками.

В соответствии с этим может быть рассмотрена схема оценки величин годовой рыночной арендной платы или платежа за земельные участки. Предполагается непосредственная сдача в аренду земельных участков, величину годовой рыночной арендной платы можно получить исходя из метода капитализации земельной ренты путем умножения значения рыночной стоимости на соответствующее значение коэффициента, определяющего соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка (коэффициента капитализации):

$$A_{\text{год}} = VL \times KL, \text{ где (1)}$$

$A_{\text{год}}$ - годовая рыночная арендная плата за пользование земельным участком,

VL - рыночная стоимость права собственности земельного участка (рыночная стоимость земельного участка),

KL - коэффициент, определяющий соотношение размера арендной платы и рыночной стоимости земельного участка.

8.1.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На момент оценки на рынке не представлено аналогичных или подобных земельных участков. Сравнить его с земельными участками под коммерческое использование или под жилую застройку не корректно из-за существенного различия в площадях участка. Так как на участке с площадью 34 кв.м. сложно разместить привлекательный в коммерческом плане объект недвижимости, поэтому для расчетов стоимости земельного участка производится с помощью комбинирования 2-х методик сравнительного подхода: метода сравнительного анализа продаж (основной) и метода выделения (вспомогательный).

Данная методика предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор аналогов по продажам ЕОН (гараж +земля), являющимися аналогами оцениваемого.

2. Определяется сумма затрат на создание улучшений земельных участков для каждого аналога с использованием элементных стоимостных показателей (К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений). При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка учитывается прибыль инвестора - величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.



3. На следующем этапе из цены аналога вычитается затраты на улучшения земельного участка с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа.

4. Оставшаяся стоимость земельного участка аналогов корректируется по методологии сравнительного анализ продаж как «условно свободный» земельный участок. Прямое сравнение продаж предусматривает внесение к ценам продаж сравнимых объектов необходимых поправок, компенсирующих их наиболее важные отличия (как в лучшую, так и в худшую сторону) от оцениваемого имущества. Оценка рыночной стоимости прямым сравнением продаж исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок со схожими по своим характеристикам объектами.

Описание объектов сравнения

В качестве аналогов производился отбор предложений по продажам гаражей (ЕОН). Основные критерии для отбора аналогов были выделено местоположение г. Калининград и аналогичное или подобное функциональное назначение объектов.

Общая выборка публичных предложений по продаже гаражей в Центральном районе г. Калининграда.

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
1	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Комсомольская, 15	1 050 000	24	43750,00	Продаётся гараж в самом центре города, гараж сухой в настоящий момент электричества в гараже нет, в Янтарьэнерго получены ТУ для подключения электро энергии. Территория огорожена. Можно использовать как складское помещение для товаров или вещей. Возможно переоборудование гаража в мастерскую. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_24m_2470933932
2	Калининградская обл., г. Калининград, ул. М. Борзова, 62	380 000	20	19000,00	Продается гараж(380К) - договор на аренду земли и разрешение на строительство Исполком Центр. р-н 1987г - было общество Авиатор - люди работают над оформлением нового общества - под машиной железная яма для картошки - стены 2 кирпича - крыша - балки - доски - рубероид – шифер Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_20_m_2382946676
3	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Мусоргского, 21	550 000	22	25000,00	Гараж находится в самом центре города. Гаражное общество «Электрон» (ориентир завод Кварц). Есть яма. Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_22m_2650109649



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./м2.	Описание объектов-аналогов
4	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Тимирязева	697 000	23,3	29914,16	<p>Продам кирпичный гараж, оформленный в собственность, общей площадью 23, 3 кв. м, расположенного в ПКГ "Заря" (ориентир ул. Химическая- Тимирязева, конец ул. Проспект Мира). Ряд "Б".</p> <p>Гараж с электричеством, и с выведенным отдельным счетчиком, без ямы. Есть подъемник в обществе. Вложений не требует. Гараж оборудован полками. Крыша гаража новая, после ремонта. Кадастровый номер земельного участка 39:15:110805:41, кадастровый номер объекта 39:15:110805:138. Кадастровая стоимость 482934 руб. Гараж продается без посредников, обременений для продажи нет.(ареста, залога). Документы готовы для сделки.</p> <p>Торг уместен небольшой только при просмотре</p> <p>Источник информации: https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinom_esta/garazh_23_m_898032974</p>

Обоснование выбора аналогов. Для расчетов стоимости земельного участка использовались все аналоги т.к информация по аналогам имеет точное определение по назначению и разрешенному использованию, аналог имеет близкие характеристики с объектом оценки.

Для дальнейших расчетов необходимо «выделить» из стоимости аналогов часть стоимости, приходящуюся на улучшения (гаражи).

Определение суммы затрат на создание улучшений земельных участков для каждого аналога с использованием элементных стоимостных показателей

Рассчитывается с элементами классического затратного подхода по формуле:

$$C_0 = ПЗЗ + П_{пр} - НИ, \text{ где}$$

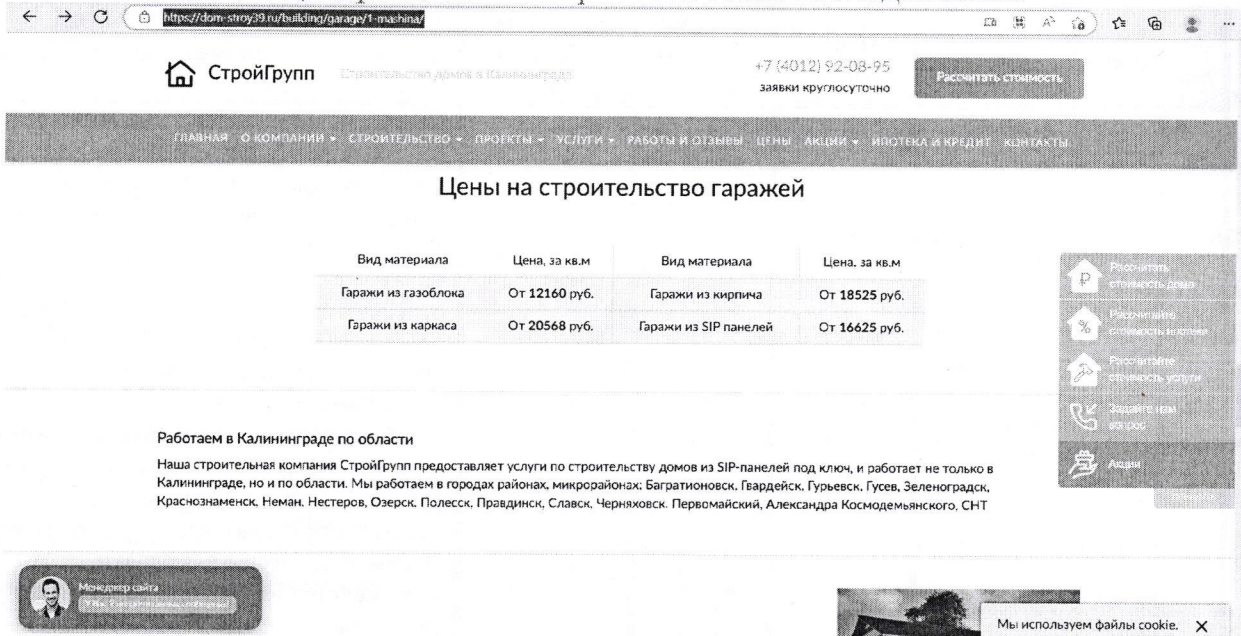
ПЗЗ – полные затраты на замещение;

П_{пр} – предпринимательская прибыль;

НИ - накопленный износ объекта оценки

Полные затраты на замещение. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. В данном отчете используется информация по стоимости строительства гаража «под ключ». Стоимость строительства 1 кв.м. кирпичного гаража по данным «Стройгрупп» составит 18525 руб./кв.м. (источник информации: <https://domstroy39.ru/building/garage/1-mashina/>)





Прибыль предпринимателя. Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости. Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны. Значения в интервале 10-30% принимаемые обычно на основании интервью с предпринимателями, никак не обосновываются. В учебнике Озерова «Экономика и менеджмент недвижимости» (изд. С. Петербург 2003 год) реализована схема оценки прибыли, основанная на предположении о том, что инвестор нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой (альтернативный) проект, который имеет квартальную форму отдачи Y_k . При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участка, осуществление строительства и ввода объекта, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту. Величина прибыли предпринимателя, полученная по предлагаемой методике, должна удовлетворять принципу: инвестировать средства в новое строительство, имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Величину прибыли предпринимателя P_r находим по формуле:

$$P_r \cong \left[1 + Y_k \times \frac{K}{3} + \delta_E \times \left(1 + 2Y_k \times \frac{K}{3} + Y_k^2 \times \frac{K^2}{3} \right) \right] \times Y_k \times \frac{K}{2}, \text{ где}$$

P_r - предпринимательская прибыль

K - продолжительность периода создания улучшений в кварталах

Y_k - квартальная норма отдачи

δ_E - коэффициент начального вложения средств

Обратив внимание на то, что кроме издержек на приобретение права застройки участка включаются авансовые платежи подрядчикам. Дополнительно полагаем, что норма отдачи на капитал и стоимость земли за время строительства практически не меняется.

Из вышесказанного следует вывод о том, что величина прибыли, которую типичный инвестор надеется получить, вкладывая средства в строительство, должна быть тем больше, чем продолжительнее срок строительства (крупнее и сложнее объект) и чем больше размер начального платежа.

Можно отметить, что в случае реализации проекта строительства небольшого здания, без выплаты аванса и на условиях аренды земельного участка прибыль предпринимателя рассчитывается по формуле:

$$P_r \approx Y_k \times \frac{K}{2}, \text{ где}$$

P_r - предпринимательская прибыль

K - продолжительность периода создания улучшений в кварталах.

δ_E	K - продолжительность строительства в кварталах
------------	---



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

	2	4
0,0	6,2	13,0

Расчет предпринимательской прибыли приведен по учебнику Озерова «Экономика и менеджмент недвижимости»

С. Петербург 2003 год. Срок строительства объекта оценки в условиях нашего региона будет не менее 2 кварталов. В своих расчетах величина предпринимательской прибыли = 6,2%.

Накопленный (совокупный) износ. Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта недвижимости и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между полной рыночной стоимостью восстановления (замещения) объекта недвижимости и его рыночной стоимостью на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ бывает физический, функциональный и износ от внешнего воздействия

Физический износ определялся согласно ориентировочной оценке физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20 (новое)	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40 (хорошее)	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60 (удовлетворительное)	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80 (ветхое)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100 (аварийное)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

(Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.)

Техническое состояние аналогов определено как «удовлетворительное» При определении величины износа принималось среднее значение диапазона удовлетворительного состояния в размере 51%.

Функциональный и внешний износы равны 0.

Сумма затрат на создание улучшений земельных участков аналогов приведена в таблице.

	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.	1 050 000	380 000	550 000	697 000
Общая площадь улучшений аналогов, м ²	24	20	22	23,3
Стоимость строительства 1 кв.м. кирпичного гаража, руб./кв.м.	18525	18525	18525	18525
ПЗЗ, руб.	444 600	370 500	407 550	431 633
П _{пр} (6,2%)	27 565	22 971	25 268	



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Износ в % отношении	51	51	51	51
Коэффициент на техническое состояние	$1-(51/100) = 0,49$	$1-(51/100) = 0,49$	$1-(51/100) = 0,49$	$1-(51/100) = 0,49$
Итого: Затраты на улучшения с учетом П _{пр} и НИ, руб.	231 361	192 801	212 081	224 613
Стоимость земельного участка в цене аналогов (цена предложения «минус» затраты на улучшения)*	818 639	187 199	337 919	472 387

*Примечание. В дальнейших расчетах участвует скорректированная стоимость аналогов (без учета стоимости улучшений)

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На различия в характеристиках сопоставимых объектов вводятся поправки. В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м. общей площади и в нее вносятся поправки. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² общей площади земельного участка.

Последовательность внесения поправок

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. право собственности на недвижимость;
2. условия финансирования;
3. условия продажи;
4. состояние рынка;
5. местоположение;
6. физические характеристики;
7. характер использования;

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Поправка на имущественные права. Согласно Гражданскому кодексу, право собственности состоит из: права распоряжения, права владения и права пользования. Согласно разъяснениям, приведенным в сборнике под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А. ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022 за основу принята несколько иная классификация, и земельные участки для размещения постоянного и временных гаражей попадает под пакет корректирующих коэффициентов для земельных участков под коммерческую застройку. Корректировка вводится по табл. 13 справочника. Вводится корректировка для всех аналогов в размере 1,16, так как эти земельные участки этих аналогов находятся в аренде, а рассчитывается право собственности.

Таблица 13. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, уреченные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
под коммерческую застройку (офисно-торговую)			
Собственность	1,00	1,16	1,31
Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,76	0,88	1,00

Поправка на условия финансирования



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Условия финансирования всех объектов одинаковые - оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не применялась.

Скидка на торг – В подавляющем большинстве случаев оценщики не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам по продажам, и вынуждены ограничиваться информацией по предложениям, представленным в специализированных источниках. Стандартная поправка на торг когда объекты – аналоги на дату оценки еще не проданы, а только выставлены на продажу. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории сделок купли-продажи ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложений. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено, поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости является закрытой и третьим лицам не разглашается. Учитывая состояние рынка недвижимости, величина поправки принята экспертно по данным табл. 80 «Значение скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов» справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1/Часть 2» Лейфер Л.А., ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022) в размере среднего значения 10,1 % (коммерческая застройка) для всех аналогов.

Поправка на местоположение. Предложений на продажу земельных участков под многоквартирное жилищное строительство на момент оценки не очень много, то оценщиком были подобраны предложения по продажам земельных участков с разрешенным использованием земельных участков под многоквартирное жилищное строительство в г. Калининграде без учета разбивки по районам.

Местоположение объекта является одним из основных ценообразующих факторов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Для корректировки на местоположение применяются территориальные коэффициенты, которые позволяют переносить информацию от объектов – аналогов к оцениваемому объекту с помощью справочника «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1, 2. Для городов с численностью менее 500 тыс.человек» Лейфер Л.А ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2022).

Трудность проблемы определения территориальных коэффициентов связана с тем, что каждый город, каждый регион имеет свои особенности, влияющие на соотношения цен между объектами, находящимися на различных территориях. В данном случае использовались типовые зоны, характерные для многих территорий Российской Федерации, сходных по политическому и экономическому статусу, численности населения. Месту в политической и экономической жизни региона.

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений от местонахождения в пределах города, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть модели состоит в том, что цены на земельные участки в населенных пунктах, находящиеся в более дорогих районах обычно характеризуются более дорогим жильем и коммерческой недвижимостью. Таким образом, около более «дорогих» зонах концентрируются объекты с более высокими ценами недвижимости. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать подобными ценообразующими факторами. Для формирования шкалы корректировок для сравнения аналогов с объектом оценки по местонахождению в пределах города в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Типовые зоны в пределах города	код
Центр города	I
Центры деловой активности	II
Зоны автомагистралей	III
Индивидуальная жилая застройка	IV
Многоквартирная жилая застройка	V
Окраины города, промзоны	VI

Параметры сопоставимы, корректировка не вводится.

Время продажи – Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция,



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

изменение в предложении и спросе. Все объекты, выставленные на продажу не позднее срока экспозиции, соответствующей дате оценки, поэтому корректировка на дату оценки не вводилась.

Корректировка на фактор масштаба. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог. Параметры сопоставимы, корректировка не вводится

Поправка на наличие обременений и ограничений в использовании. Для расчета потери стоимости от ограничений в использовании земельного участка, в случае если участок попадает в зоны с особыми условиями использования территорий, необходимо определить возможность использования данной части участка и влияние его на возможность дальнейшей застройки участка, после чего величина корректировки стоимости определяется по формуле:

$$K_o = (S_{\text{зоны}} / S_{\text{об}}) \times (1-0,93) \times 100\%$$

Где: K_o - корректирующий коэффициент;

$S_{\text{зоны}}$ - площадь зоны с особыми условиями использования территорий

$S_{\text{об}}$ - площадь оцениваемого земельного участка.

Корректировки не вводится.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Согласно градостроительному законодательству выделенные мощности (технические условия) закрепляются не за конкретным собственником, а следуют судьбе объекта недвижимости (участка). Соответственно возможность подключения электричества в определенном объеме разрешенной мощности может учитываться по тарифам за технологическое подключение электроснабжающей организации региона. Этот вопрос наиболее простой, но в то же время наличие и отсутствие электричества в большинстве случаев является определяющим фактором для стоимости.

Наличие возможности подключения к центральным сетям тепло-, водоснабжения и канализации может учитываться расчетом альтернативных затрат на создание соответствующей локальной инфраструктуры (котельной, скважины, очистных сооружений).

По газу подобную альтернативу рассчитать сложнее. Поправки на инженерные сети вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земли, его коммерческую привлекательность.

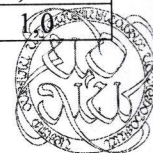
Корректировка на коммуникации рассчитывается на основе данных о парных продажах, или определена по укрупненной оценке критерия:

Вес в %	Субъективное описание параметра	Диапазон корректировки (отсутствие/ наличие)
0	Параметры сопоставимы	1
5%	Несущественное преимущество базовых характеристик	1,05/0,95
10%	Незначительное преимущество базовых характеристик	1,1/0,9
15%	Существенное преимущество базовых характеристик	1,15/0,85
До 30%	Значительное преимущество базовых характеристик	1,2/0,8
Более 30%	Абсолютное преимущество базовых характеристик	Не сопоставимые объекты

В данном случае поправка не требуется, так как все объекты поданным параметрам сопоставимы, корректировки не требуется.

Расчет стоимости земельного участка площадью 34 м², расположенного по адресу: г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость земельного участка в цене аналогов*, руб.		818 639	187 199	337 919	472 387
Площадь участка**, м ²	34	30,0	25,0	27,5	29,1
Цена за 1 м ² площади з/у, руб.		27 287,97	7 487,96	12 287,96	16 233,23
Корректировки					
Имущественные права		1,16	1,16	1,16	1,16
Скидка на торг		0,899	0,899	0,899	0,899
Время продажи		1,0	1,0	1,0	1,0



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

Местоположение		1,0	1,0	1,0	1,0
Фактор масштаба		1,0	1,0	1,0	1,0
Обременения и ограничения в использовании		1,0	1,0	1,0	1,0
Наличие инженерных коммуникаций		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		28 456,99	7 808,74	12 814,38	16 928,66
Расчет весовых коэффициентов					
Сумма внесенных корректировок для каждого аналога по модулю***		0,261	0,261	0,261	0,261
Удельный вес аналогов в общей сумме***		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Удельная стоимость 1 кв. м. с учетом всех корректировок руб. (округл.)	16 502				
Стоимость земельного участка, руб.	561 068				

* В расчетах участвует скорректированная стоимость аналогов (без учета стоимости улучшений).

**Площадь земельных участков аналогов определена с корректирующим коэффициентом 1,25 (переход с общей площади внутренних помещений к площади застройки). Разница между внутренней площадью помещений и площадью застройки колеблется в диапазоне от 1,2 до 1,3, для расчетов используется среднее значение.

***Для расчета весовых коэффициентов по каждому аналогу, применив математический способ расчета (валовой коррекции). Согласно данной методике предполагается, что наибольший вес должен быть придан тому объекту аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот) по упрощенной формуле:

$$K = \frac{1 / ((S_{1...n}) + 1)}{(S_1 + 1) + (S_2 + 1) + (S_3 + 1) + \dots + (S_n + 1)}$$

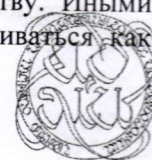
Где $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;
 S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;
 S_3 – сумма корректировок 3-го аналога;
 S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю.
 Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Стоимость земельного участка площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная, определенная методом сравнения продаж, составляет 561 068 рублей.

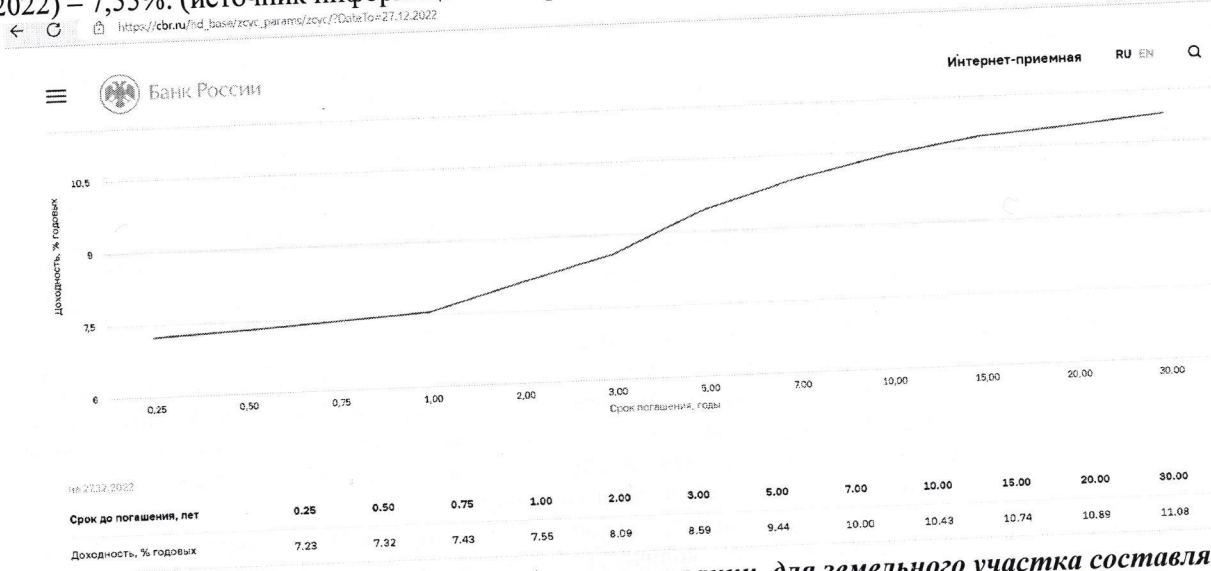
8.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ (КОЭФФИЦИЕНТА) КАПИТАЛИЗАЦИИ. На практике может быть рассмотрено, как минимум, два способа определения величины коэффициента K_L , представленного в выражении (1): методом рыночной экстракции, (делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи): методом кумулятивного построения. При использовании метода рыночной экстракции следует иметь в виду структуру исходных данных. Земельная рента и цена продажи земельных участков могут быть взяты для расчета K_L с учетом налогов, коммунальных платежей и прочих расходов или без их учета. После выяснения этой конкретики следует принимать решение о необходимости проведения соответствующих корректировок исходных данных при осуществлении расчетов K_L . При недостаточном количестве рыночных данных или их несоответствии решаемой задаче метод экстракции рекомендуется применять как поверочный, для установления граничных (максимально и минимально возможных) значений K_L . При этом для определения точечного значения K_L можно пользоваться способом увеличения безрисковой нормы отдачи на капитал с учетом известных существенных недостатков этого метода. Рекомендуется безрисковую норму отдачи на капитал увеличивать на величину премии за риск, непосредственно связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При определении ставки доходности для рассматриваемого объекта недвижимости (земельного участка) можно считать, что передача земельного участка в аренду на типовых условиях договора страхует собственника земельного участка от большинства рисков, присущих недвижимому имуществу. Иными словами приобретение земельного участка для получения рентного дохода может рассматриваться как



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

вариант практически безрисковых инвестиций. Аналогами подобного рода проекта могут быть инвестиции в долгосрочные ценные бумаги под гарантии государства. Значение процентной ставки (годовой) бескупонной доходности государственных облигаций при сроке погашения 1 год составляет на дату оценки (27.12.2022) – 7,55%. (источник информации: интернет – сайт http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).



Таким образом, ставка (коэффициент) капитализации, для земельного участка составляет 7,55 %.

8.1.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТЬ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА) определенная доходным подходом приведена в таблице:

Наименование объекта	Рыночная стоимость (VL), руб.	KL, %	Годовая арендная плата, руб.
земельный участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная	561 068	7,55	42 361

Величина рыночной годовой арендной платы составляет 42 361 рубль.

Примечание к выполненным расчетам. Владеть землей можно не только на праве собственности (ст. 15 Земельного кодекса РФ), но и на праве аренды (ст. 22 Земельного кодекса РФ). Пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ установлено, что арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем). Право аренды земли представляет собой имущественное право требовать у арендодателя предоставления арендатору земельного участка в пользование. Это следует из статьи 128 Гражданского кодекса РФ. При этом гражданское законодательство называет имущественные права одним из видов имущества. А в целях налогообложения, согласно пункту 2 статьи 38 Налогового кодекса РФ, они представляют собой отдельный самостоятельный объект. В общем случае передача имущественных прав облагается НДС. В связи с тем, что изначально земельные участки аналогов находятся в праве аренды, и в ходе расчетов оценщик не «очищал от НДС», то принимается допущение, что рассчитанная годовая арендная плата содержит НДС.

8.2. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Обоснование отказа от расчетов в рамках сравнительного подхода

Это наиболее точный или наиболее рыночный результат, который может быть получен при применении метода сравнения предложений по сдаче в аренду аналогичного имущества. В настоящий момент в России, в Калининградской области в частности, рынок аренды земельных участков находится в стадии развития. Поэтому Оценщик не располагает достаточно емким банком данных по рыночным стоимостям сдачи в аренду незастроенных земельных участков. В целях настоящего отчета Оценщик



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

вынужден отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости годовой арендной платы, но сравнительный подход используется для расчета рыночной стоимости земельного участка на основании которой определяется стоимость годовой арендной платы. *Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости величины арендной платы объекта.*

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Обоснование отказа от расчетов в рамках затратного подхода

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления, либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. В целях настоящей оценки Оценщик вынужден отказаться от применения затратного метода. *Учитывая вышеизложенное, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной величины арендной платы объекта.*

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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, т.е. когда:

- сторона сделки не обязана отчуждать объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Исходя из определения рыночной стоимости, определяемая Оценщиком стоимость только тогда будет рыночной, когда будут соблюдено главное условие: на покупателя и продавца не оказывается внешнее давление, и обе стороны достаточно информированы о сущности и характеристике продаваемого имущества. В настоящей работе сделано предположение, что стоимость - это не столько внутреннее свойство объекта, сколько свойство отношений, которые складываются вокруг объекта оценки. Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. В условиях, еще нестабильного рынка, используемые подходы и методы оценки могут давать сильно различающиеся результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка.

9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении рыночной стоимости, в рамках стандартных подходов получены следующие результаты:

- затратный подход – расчеты не производились;
- сравнительный подход – 42 361 руб.;
- доходный подход – расчеты не производились.

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Для определения окончательной рыночной стоимости применяются весовые коэффициенты присваиваемые каждому подходу или методу оценки. Применение весовых коэффициентов позволяет получить окончательную величину рыночной стоимости по результатам расчетов полученных в рамках использованных подходов с учетом целей оценки.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Областью наиболее целесообразного или исключительного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно – государственных и специальных объектов;
- объектов различного назначения и состояния на малоактивном рынке недвижимости;



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

- объектов недвижимости для целей страхования.

Сравнительный подход применим в тех случаях, когда недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев не ограничивает возможность использования других подходов к оценке, это наиболее точная стоимость. Однако оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов, находящихся в техническом состоянии, аналогичном объекту оценки и расположенных достаточно близко к объекту оценки.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В данном отчете расчеты в рамках доходного подхода не производились.

В данном случае, расчеты величины рыночной годовой арендной платы произведены в рамках одного подхода – доходного. За окончательную рыночную стоимость принимается результат, полученный в рамках этого подхода

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления ...». Таким образом, Оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

Целесообразность округления итоговой величины стоимости объекта оценки определен следующими основными причинами:

- статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки – имеет вероятностный характер [1];
- сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям;
- любой результат расчета стоимости характеризуется погрешностью, величина которой определяется влиянием погрешности исходных данных; погрешности методов расчета; субъективной погрешностью, вносимой Оценщиком [2];
- указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки.

Список источников ссылок. [1]- Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.12.2015 г. № 310-ЭС15-11302 по делу А09-6803/2014.

[2]- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости (<http://srosovet.ru/activities/Method/>).

Окончательное значение рыночной стоимости округлено.

Величина рыночной годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 34 кв.м. с кадастровым номером 39:15:121532:414, категории - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. С. Разина – ул. Каменная составляет 42 400 (сорок две тысячи четыреста) рублей с учетом НДС.

Суждение о возможных границах интервала стоимости не требуется, все расчёты сделаны для конкретного объекта, на конкретную дату, указанную в задании на оценку.

Применение полученных в отчете результатов возможно только в соответствии с поставленной целью оценки для решения поставленных в задании задач. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом на оценку.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в посл. ред.), Федеральных Стандартов, утвержденных Приказом Минэкономразвития, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Оценщик:



Яковенко М.А.



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

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ", 29 июля 1998 года, №135-ФЗ.
2. ФСО№1 – Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
3. ФСО№2 – Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»;
4. ФСО№3 – Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
5. ФСО№7 – Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
6. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
7. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации « Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет».
9. Приказ Минфина РФ «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» № 32н от 06.05.99.
10. Приказ Минфина от 15.06.98 №25Н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов» (ПБУ 5/98)...

Специальная литература

- Ведомственные строительные нормы. - М.: Госгражданстрой, 1990.-67 с;*
Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: ИНФРА - М, 1995.-669 с;;
Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. Практическое пособие. - М.: ИНФРА - М, 1997.-317 с;
Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. Теоретические и практические аспекты. - М.: ИНФРА - М, 1997.-320 с.
Григорьев В. В., Островкин И. М. "Оценка предприятий: имущественный подход". - М.: "Дело", 1998. - 215 с;
Григорьев В. В., Федотова М. А. "Оценка предприятия: теория и практика". Учебное пособие. . - М.: ИНФРА - М, 1997.-318 с;
Общероссийский Классификатор основных фондов. М.: Госкомстат России, 1995 - 263 с;
Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений и разъяснения к ним;
Справочник оценщика. Информационно-аналитическая фирма «КО-Инвест» (Часть 1, 2). М. 1997 –1000 с;
Черняк А. В. Оценка городской недвижимости. М.: РДЛ, 1996.-269 с;
Хайкин В.П., Найденов В.С., Галуза С.Г. Корреляция и статистическое моделирование в экономических расчетах. – М.: "Экономика", 1964 г;
Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости.-Санкт-Петербург.: Издательство «МКС», 2003 – 423 с

Периодические издания

1. Региональный Информационно-аналитический сборник «Балтийский вестник». Законодательные и нормативные акты, методические документы по вопросам сметного ценообразования в строительстве, Калининград, выпуск 2⁽⁵³⁾ – 143 с.

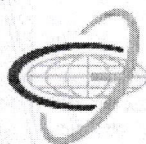
Источники данных о рынке недвижимости

- Ресурсы информационной сети INTERNET;
- Систематизированный электронный банк данных «Цены спроса и предложения» по объектам недвижимости, машинам, оборудованию и транспортным средствам;
- Материалы конфиденциального архива оценщика



ПРИЛОЖЕНИЕ





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srossovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственной реестр саморегулируемых организаций оценщиков «26» октября 2010 г. № 0111

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 1094

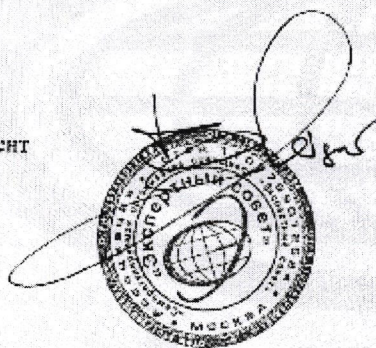
**Яковенко
Марина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 19.08.2013 г.
Реестровый номер 1094

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.08.2013 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001291

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





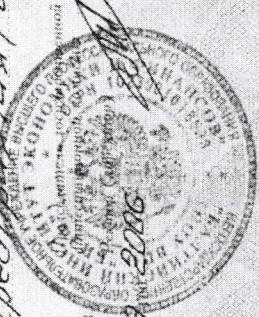
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 М 094848

Настоящий диплом выдан Яковенко Марине Александровне
 в том, что она(а) с 04 октября 2006 по 06 июля 2006 г.
 прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО «Белтийский институт экономики и финансов»
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
 Государственная аттестационная комиссия решением от 06 июля 2006 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Яковенко Марине Александровны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»



Город Калининград 2006

М.П. Калининград, 09/06

Диплом является государственном документом
и профессиональной переподготовки

Диплом дает право на занятие нового вида
профессиональной деятельности

282

Регистрационный номер





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Яковенко
Марине Александровне
в том, что он(а) с 29 декабря 2008 по 16 февраля 2009
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Балтийский
институт экономики и бизнеса"
по программе Оценке стоимости
предприятия (бизнеса).

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 106 часов
За время обучения сда(н) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
стандарты оценки и практика их применения	12	зачтено
учет затрат на приобретение и ведение бизнеса, методы определения стоимости предприятия	8	зачтено
изменения в налогообложении и учете затрат на приобретение бизнеса	14	зачтено
сводная работа и кейсы ВАО	24	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) _____

выполнен(а) контрольный тест по теме Оценке
стоимости предприятия
Генеральный директор ООО «ЦОИ» А.И. Маркина
Секретарь С.П. Тюнькова
2009

Регистрационный номер 0697

МФР, Голубая, 1906





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

Выписка № 2041
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

19.08.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Яковенко Марина Александровна

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 19.08.2013 года за регистрационным номером № 1094
(нужное подчеркнуть)

Президент



А.В. Каминский



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028582-1

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

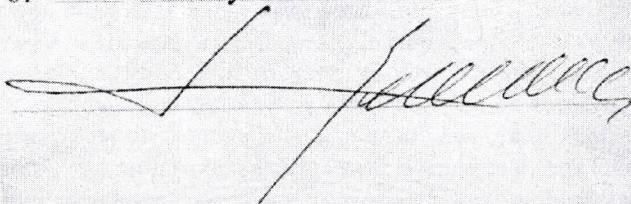
«Оценка недвижимости»

выдан Яковенко Марине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

40-01/0401- Москва 2021 г. - 4 - Т3 № 072



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4002456
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

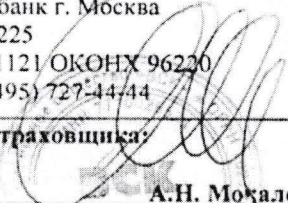

Страхователь	Яковенко Марина Александровна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		



ООО «Центр оценки и маркетинговых исследований»

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96230 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Яковенко Марина Александровна Дата рождения: 25.03.1974 Место рождения: г. Ленинск Кзыл-Ординской области Казахстан Паспорт: 2701 396203 выдан ОВД Гвардейского района Калининградской области. 04.06.2002 код подразделения: 392-008 Адрес регистрации: 236023, г. Калининград, ул. Красная, д.93, кв.46</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М. П.</p>	<p> М.А. Яковенко</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки
№ 922/ 2224106031

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» Августа 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ И МАРКЕТИНГОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» Юридический адрес: 236000, г. Калининград, ул. Красная, д. 48 кв.1. ОГРН:1023900783235, ИНН: 3905037228.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «06» Августа 2022 г. по 24 часа 00 минут «05» Августа 2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 06 августа 2022 года.
3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 100 (Семь тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/ 2224106031 от 01.08.2022 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код [63458719]

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми
Принятыми условиями страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь: / Базенко Е.М. /

Страховщик: / Виногридов В. Ф. /

М.П.




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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

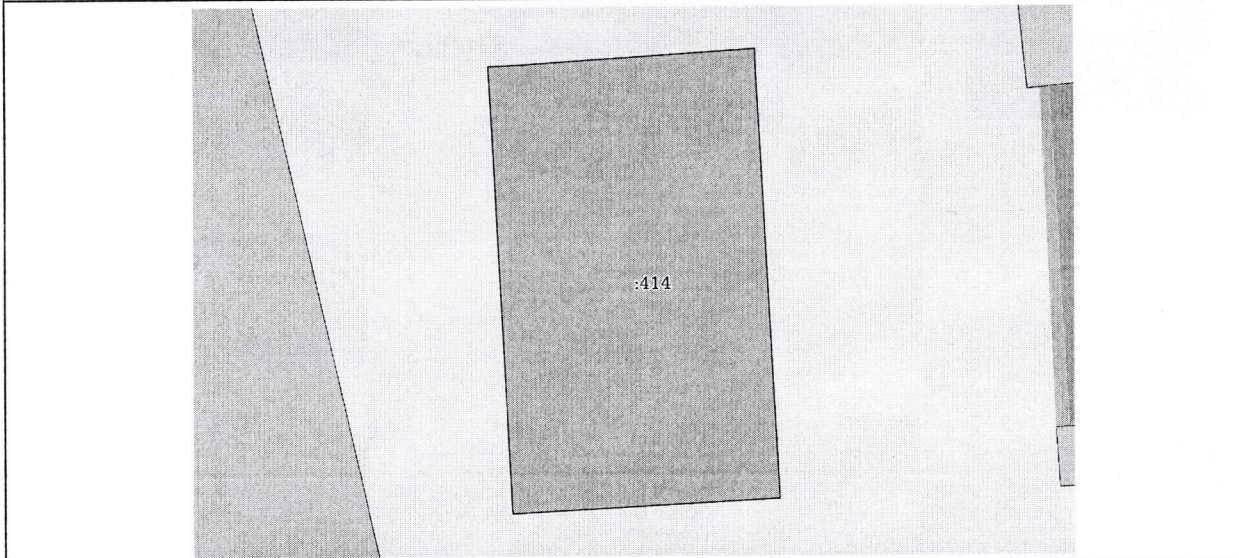

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.10.2022г.			
Кадастровый номер:	39:15:121532:414		
Номер кадастрового квартала:	39:15:121532		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская обл., г. Калининград, ул. С.Разина- ул. Каменная		
Площадь, м2:	34 +/- 1.24		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения гаража для хранения индивидуального автотранспорта		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Житник Наталья Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 2

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: 2	Всего листов выписки: 2
12.10.2022г.			
Кадастровый номер:	39:15:121532:414		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия	

57

Калининград, ... [Гаражи и машиноместа](#) [Купить](#) [Гаражи](#) [Железобетонный](#)

Гараж, 24 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 050 000 Р
или предложите свою цену

Показать телефон
в формате XXX-XXX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продаете? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА
Юрист по оспариванию сделок
Калининград и области

РЕКЛАМА
ЖК «Фабрика дерева» подает
ялочки от центра Калининграда

РЕКЛАМА
МИР
ПЛИТКИ
& САНТЕХНИКИ

Салон-магазин «Мир плитки».
Спрямой выбор, лучшие цены

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2470933932

О гараже

Площадь: 24 м² | Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Калининградская область, Калининград, Комсомольская ул., 15
р-н Центральный



Скрыть карту

1 050 000 Р
или предложите свою цену

Показать телефон
в формате XXX-XXX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Еще продаете? | Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

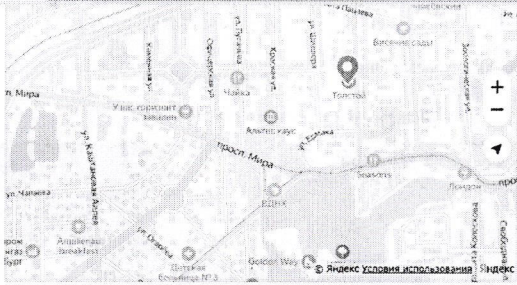
Подписаться на продавца

РЕКЛАМА
davitamebel.ru
Белый комод
со скидкой 60%
на сайте
производителя.
Стильный декор. Размеры
с шириной от 54 до 130 см.
Доставка+сборка. Смотрите

Узнать больше

РЕКЛАМА
ЛИНКА НОЙМАН
ДИКИЕ
СВИТЕРЫ
НОРВЕЖСКОЕ ВЕЩНОЕ
ВЯЗАНИЕ
НОРВЕЖСКИЕ УЗОРЫ
И МОДЕЛИ

→ https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24m_2470933932



1 050 000 ₽
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
в 909 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)


Описание

Продаётся гараж в самом центре города, гараж сухой в настоящий момент электричества в гараже нет, в Янтарь энерго получены ТУ для подключения электро энергии. Территория огорожена. Можно использовать как складское помещение для товаров или вещей. Возможно переоборудование гаража в мастерскую - офис.

№ 2470933932 · 7 декабря в 17:51 · 607 просмотров (+2 недели)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления




https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2382946676

→ https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2382946676

Калининград ... Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 20 м²

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



380 000 ₽
или предложите свою цену

[Показать телефон](#)
в 909 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Оплата


Спросите у продавца

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Книга: "Дикие свитеры. Норвежское бесшовное вязание..."



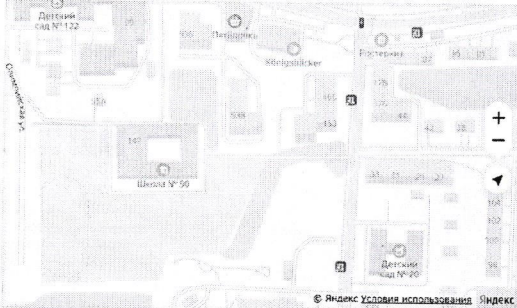
https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2382946676

О гараже
 Площадь: 20 м²
 Тип гаража: Кирпичный
 Охрана: Нет

380 000 Р
 или предложите свою цену

Расположение
 Калининградская область, Калининград, ул. Маршала Борзова, 82
 р-н Центральный

Скрыть карту



Показать телефон
8 909 XXX-XXX-XX

Написать сообщение
Оптимально

Спросите у продавца
 Еще продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА - 16+
ДИКИЕ СВИТЕРЫ
 ДИНА НОРМАН
 НОРВЕЖСКОЕ БЕСШОВНОЕ ВЯЗАНИЕ
 ИСТОРИЧЕСКИЕ УЗОРЫ
 В МОДЕЛИ
 habr.ru

Книга: "Дикие свитеры. Норвежское бесшовное вязание..."

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_2650109649

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_2650109649

Калининград ... - Гаражи и машиноместа - Купить - Гаражи - Кирпичный

Гараж, 22 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 000 Р

Показать телефон
в XXX XXX XXXX

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА - 16+
31 ДЕКАБРЯ
КИОН
 Сериалы: ВМТС

РЕКЛАМА


61

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_2650109649

О гараже
 Площадь: 22 м²
 Тип гаража: Кирпичный
 Охрана: Да

550 000 Р

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Узнать больше

РЕКЛАМА
МИР ПЛИТКИ & САНТЕХНИКИ
 www.mir-plitki.com
 Салон-магазин «Мир плитки». Огромный выбор, лучшие цены

Расположение
 Калининградская область, Калининград, ул. Мусоргского, 21
 р-н Центральный

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_2650109649

550 000 Р

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

РЕКЛАМА
МИР ПЛИТКИ & САНТЕХНИКИ
 www.mir-plitki.com
 Салон-магазин «Мир плитки». Огромный выбор, лучшие цены

Описание
 Гараж находится в самом центре города. Гаражное общество «Электрон» (ориентир завод Кварц). Есть яма. Гаражное общество в очереди на приватизацию (26 место).

№ 2650109649 · 2 декабря в 17:40 · 331 просмотр (+1 сегодня) · Пожаловаться

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_898032974

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_898032974

Гараж, 23 м

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

697 000 Р
 или предложить свою цену
 Выбрать вариант оплаты
 Дебетовая карта от Газпромбанка
 Подробнее

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
 Ещё продаёте? · Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

МАРИЯ КОНСТАНТИНОВНА
 Агентство
 На Avito с августа 2012
 Документы проверены

47 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Мария Константиновна

РЕКЛАМА
ТИНЬКОФ МОБИЛ
А ЭТОТ ПОДАРОК — ВАМ
 Дарим 25 ГБ и 600 минут звонков

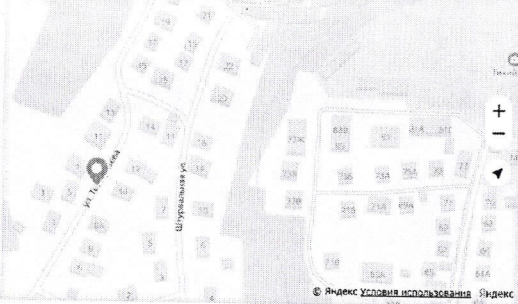
РЕКЛАМА
Х5КЛУБ
 Единые баллы в «Пятерочке» и «Перекрёстке»
 Скидки и подарки
 Умножаем выгоду

62

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_888032974

О гараже
 Площадь: 23 м²
 Тип гаража: Кирпичный
 Охрана: Да

Расположение
 Калининградская область, Калининград, ул. Тимирязева
 р-н Центральный



Скрыть карту

697 000 ₽
 или предложите свою цену
 Расчет: газпромбанк
 Дебетовая карта от Газпромбанка
 Подробнее

Показать телефон
 в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов


Спросите у продавца
 Еще продаете? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

МАРИЯ КОНСТАНТИНОВНА
 Агентство
 На Авито с августа 2012
 Документы проверены

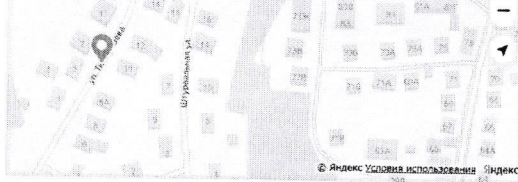
47 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
 Мария Константиновна

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_888032974



Описание

Продам кирпичный гараж, оформленный в собственность, общей площадью 23, 3 кв. м, расположенного в ПКГ "Заря" (ориентир ул. Химическая- Тимирязева, конец ул. Проспект Мира), Ряд "Б".
 Гараж с электричеством, и с выведенным отдельным счетчиком, без ямы. Есть подъемник в обществе. Вложений не требует. Гараж оборудован полками. Крыша гаража новая, после ремонта. Кадастровый номер земельного участка 39:15:110805:41, кадастровый номер объекта 39:15:110805:138. Кадастровая стоимость 482934 руб. Гараж продается без посредников, обременений для продажи нет.(ареста, залога). Документы готовы для сделки.
 Торг уместен небольшой только при просмотре, при желании купить, берегите мое время и свое.

697 000 ₽
 или предложите свою цену
 Расчет: газпромбанк
 Дебетовая карта от Газпромбанка
 Подробнее

Показать телефон
 в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
 Еще продаете? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

МАРИЯ КОНСТАНТИНОВНА
 Агентство
 На Авито с августа 2012
 Документы проверены

47 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
 Мария Константиновна

№ 898032974 - 12 декабря в 04:43 - 3284 просмотра (+0 созданы)

Пожаловаться



ПРОШТО
И
ПРОНУМЕРОВАНО

66 СТРАНИЦ
*шестьдесят
шесть*

