

НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

**БАЛТЭКСПЕРТИЗА**

Россия, 236000 Калининград, ул. Дм. Донского, 18  
тел. / факс: +7 (4012) 777-222 / E-mail: info@777222.ru

Время работы:  
пн-пт / 09:00-19:00



# ОТЧЁТ

**№ Н-0868-2018**

**об оценке**

Рыночной стоимости

Нежилое помещение (гараж I - подвал №1), общей площадью 25,8 кв. м.

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.3, гараж I

**Дата проведения оценки:**

**24.07.2018**

**Дата составления отчета:**

**24.07.2018**

**Заказчик оценки:**

**КМИ и ЗР администрации ГО «Город Калининград»**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки	Тип помещения/здания:	Общая площадь, кв. м.:	Этаж:	Основной материал стен:	Год постройки:	Физический износ:	Адрес	Кадастровый номер
Нежилое помещение (гараж I - подвала №1) , общей площадью 25,8 кв. м.	Встроенное	25,8	Подвал №1	Кирпич	-	-		39:15:131405:389
Адрес объекта оценки:	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.3, гараж I							
Результаты расчета рыночной стоимости при использовании:	Затратный подход		Сравнительного подхода		Доходного подхода			
	Не применялся		383 000,00		Не применялся			
Рыночная стоимость:	С учетом НДС (18%) – 383 000,00 (Триста восемьдесят три тысячи) руб.							

Таблица 1 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (18%)	в том числе НДС (18%)	без НДС (18%)
1	Нежилое помещение (гараж I - подвала №1) , общей площадью 25,8 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.3, гараж I	383 000,00	58 423,73	324 576,27
	Итого:	383 000,00	58 423,73	324 576,27

# СВЕДЕНИЯ

Задание на оценку	
	Нежилое помещение (гараж I - подвал №1) , общей площадью 25,8 кв. м.
Место оценки:	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.3, гараж I
Вид собственности:	Собственность
Муниципальное образование «городской округ «Город Калининград»	
Обременения права:	Не зарегистрировано
Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость представленного на оценку имущества	
Определение рыночной стоимости	
Предназначение использования результатов	Для совершения сделки приватизации
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	24.07.2018 г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился в связи с актуализацией отчета об оценке Н-1574-2017
Дата составления отчета:	24.07.2018 г.
Срок проведения оценки:	24.07.2018 г. -24.07.2018 г.
Условия и ограничения на которых основывается оценка:	

- ✓ **Достоверность отчета:** Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений, ограничений и лимитирующих условий, приведенных в настоящем отчете. Мнение оценщика, относительно стоимости объекта (объектов) оценки, действительно только на дату оценки. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета по оценке.
- ✓ **Описание имущества и права собственности:** Оценка проводилась, исходя из полных прав собственности на имущество и земельный участок. Оценка рыночной стоимости, для прав собственности на оцениваемое имущество, подразумевает не учет наличия таких прав или его отсутствия у объекта (объектов) оценки, а принятия допущения наличия таких прав, для проведения расчетов по определению рыночной стоимости. Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: не зарегистрировано. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях установленных на объект (объекты) оценки, представлено не было. Таким образом, для проведения настоящей оценки, принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от ограничений и обременений, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества со стороны третьих лиц. Права собственности на оцениваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
- ✓ **Скрытые характеристики или дефекты:** Исходные данные, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Используемые факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми оценщик располагал на момент оценки. Все данные, использованные в расчетах по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве оценщика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность, по обнаружению подобных фактов. Все рисунки, обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки, в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о предмете оценки.
- ✓ **Положение об ответственности:** Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки, и действует непредвзято и без предубеждений. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта (объектов) оценки, за описание правового состояния объекта (объектов) оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности
- ✓ **Особые условия:** При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, а специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки, нормам и правилам, установленным действующим



- ✓ **Инженерные коммуникации и связь.** Отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводилась.
- ✓ **Внутренняя отделка.** Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводилась.

#### **Масштаб объекта**

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его масштаба (корректировка на эффект масштаба). Корректировка не проводилась, так как объекты аналогии схожи по масштабу и до 100 кв. м.

#### **Этажность**

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения. Корректировка проводилась, поскольку на основании Лейфер Л.А. 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» объект оценки подвал № 1, а все аналогии на первом этаже.

**Таблица 9 Корректировка на этажность**

цены производственно-складских объектов		аналог			
объект оценки	подвал	1	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	цоколь	1.11	1	0.84	0.99
	1 этаж	1.32	1.19	1	1.18
	2 этаж и выше	1.12	1.01	0.85	1

Корректировка составила 24 % со знаком минус.

#### **Использование**

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Корректировки рассчитываются экспертно, т.е. определяются оценщиком на основании данных рынка и собственного анализа объектов сравнения. Корректировки отражают имеющуюся разницу между объектами сравнения и объектом оценки.

Для проведения расчета в качестве объектов сравнения отобраны аналоги, схожие с объектом оценки. Данная корректировка не проводилась.

#### **Весовые коэффициенты**

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - \text{п\%}$ , где п% значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «сд. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

**Таблица 10 Стоимость объекта оценки сравнительным подходом**

№	Наименование объекта оценки	Назначение	Площадь, кв. м.	Стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Нежилое помещение (гараж I - подвал №1), общей площадью 25,8 кв. м.	нежилое	25,8	383 000,00
	<b>ИТОГО:</b>		25,8	383 000,00

## 15. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Т.к. стоимость объекта оценки производилась методом сравнения продаж, по объективным причинам указанным выше, согласования результатов не производится. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки «Нежилое помещение (гараж I - подвал №1), общей площадью 25,8 кв. м.» на дату оценки 24.07.2018 г. с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 11 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (18%)	в том числе НДС (18%)	без НДС (18%)
1	Нежилое помещение (гараж I - подвал №1), общей площадью 25,8 кв. м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Островского, д.3, гараж I	383 000,00	58 423,73	324 576,27
	<b>Итого:</b>	<b>383 000,00</b>	<b>58 423,73</b>	<b>324 576,27</b>

Оценщик

/ Трубкин Р.К. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

/ Стойко Т.В. /



## 19. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

## Кадастровый паспорт помещения

Стр. 1 из 3

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 08 » ноября 2016 г. № 39/16-BC-451815	
Кадастровый номер:	39:15:131405:389
Номер кадастрового квартала:	39:15:131405
Предыдущие номера:	_____
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.10.2015

## Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	39:15:131405:43
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 1
3	Площадь помещения:	25.8
4	Адрес (описание местоположения):	Калининградская область, г Калининград, ул Островского, д 3, гараж I
5	Назначение:	Нежилое помещение (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____
8	Кадастровая стоимость (руб.):	682679.61
9	Сведения о правах: собственность, рег.номер 39-39/001-39/001/028/2015-7288/1 от 21.12.2015 г., правообладатель: Мунципальное образование городской округ "Город Калининград"	
10	Особые отметки: _____	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: _____	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Мангакова Ксения Владимировна №39-13-34, 01.07.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: _____	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	

<https://tm.technokad.ru/answer/viewxml/cdac8fe2-aec5-40f2-864d-f28e...> 09.11.2016