

Консультационные услуги
Оценка недвижимости, оборудовании,
бизнеса

Инвестиционное планирование

Бизнес-планирование

Проектирование зданий

Строительные экспертизы

ОТЧЁТ

№Н-1553-2016

**Об оценке рыночной стоимости ежегодного размера
арендной платы за земельный участок площадью
3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41,
расположенный по адресу: г. Калининград, ул.
Двинская, 89.**

Заказчик оценки:

КМИ и ЗР администрации ГО «Город
Калининград»

Исполнитель:

ООО "НЦ"БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

**Дата составления
отчета:**

08.08.2016 г.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные данные об объекте оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.
Оцениваемые права в рамках данного отчета	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы
<i>Результаты оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы, полученные при применении различных подходов к оценке:</i>	
Затратного подхода	Не применялся
Сравнительного подхода	Не применялся
Доходного подхода	283 300,00
Итоговая величина рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за объект оценки:	283 300,00 (двести восемьдесят три тысячи триста) руб.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.
Адрес объекта оценки:	г. Калининград, ул. Двинская, 89
Имущественные права на объект оценки	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы
Субъект права	Администрация городского округа «Город Калининград»
Ограничения (обременения) права:	Не выявлено
Категория земельного участка:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Обслуживание автотранспорта
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Кадастровая стоимость	1 416 247,80 ¹
Виды стоимости:	Рыночная
Данные об отчете	
Дата определения стоимости (дата оценки):	01.08.2016 г.
Дата проведения осмотра:	01.08.2016 г.
Дата составления отчета:	08.08.2016 г.
Сроки проведения оценки	с 01.08.2016 г. по 08.08.2016 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы
Задачи проведения оценки:	Для проведения аукциона
Основание для проведения оценки:	Муниципальный контракт № Ф.2016.65277 от «29» апреля 2016г. Заявка №5

1.3 ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Юридический адрес:	ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»		
Адрес исполнительского офиса:	г. Калининград, ул. Дм. Донского, 18		
ИНН/ОГРН:	ОГРН 1023900993786 (дата присвоения 17.10.2002 г.) ИНН/КПП 3906095790/390501001		
Сведения о страховом полисе:	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №16670В4000067 от 12.03.2016 г. Сумма страхового покрытия ответственности 100 000 000 рублей. Срок действия договора с 18.03.2016 г. по 17.03.2017 г.		
Имя, фамилия, отчество (полностью), должность:	Сергиенко Георгий Анатольевич	Оценщик	<p>На основании трудового договора. Местонахождение – г. Калининград, ул. Дм. Донского, 18. Диплом Калининградской высшей школы управления «профессиональная оценка (экспертиза) объектов прав собственности» ПП № 413687 от 17.05.03 г. Состоит в Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр членов 24.01.2014 за № 1230. Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: Страховщик: ОАО «Военно-страховая компания»; Страховой полис № 15670В4000434 выдан «26» декабря 2015г. Срок действия договора с «26» декабря 2015г. по «25» декабря 2016г. Сумма страхового покрытия ответственности 30 000 000 рублей. Номер тел.: 777-222 Почтовый адрес: г. Калининград, ул. Дм. Донского, 18, индекс 236000. Адрес эл. почты: expert@777222.ru</p>

1.4 ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ

Юридический адрес:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации «Город Калининград»
Адрес исполнительского офиса:	236040, г. Калининград, Пл.Победы,1 л/с 20280015004 на лицевом счете комитета экономики, финансов и контроля в УФК по Калининградской области, БИК 042748001 р/с 4020481,007000000000002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области г. Калининград ИНН 3903010414 КПП 390401001 ОГРН 1023900592759. Дата присвоения 29.11.2002г. ОКПО/ОКАТО 32778385/27401000000

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен в таблице.

Таблица 1 Перечень документов

№	Наименование	Вид	Источник
1	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) 31.05.2016 № 39/16-ВС-203225	копия	заказчик
2	Документы предоставленные заказчиком оценки	копия	заказчик

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 законодательством.

Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; 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.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой: рыночную стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.

Адрес объекта оценки (месторасположение): Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Двинская, 89.

Далее приведено описание объекта оценки в табличном виде.

Таблица 3 Описание земельного участка с кадастровым номером 39:15:142026:41

наименование	характеристики
Местоположение	Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Двинская, 89
Кадастровый номер	39:15:142026:41
Площадь участка, кв.м.	3245 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Обслуживание автотранспорта
Текущее использование	Соответствует виду разрешенного использования
Сведения о правах	Администрация городского округа «Город Калининград»
Ограничение (обременения) права	Не выявлено
Форма участка	Многоугольный
Наличие инженерных коммуникаций	Не выявлено
Рельеф и почвы	Наклон участка незначительный
Подземные воды, затопляемость	Нет данных

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Оценка недвижимости, оборудования, бизнеса.

☎ 777-222

наименование	характеристики
Опасности окружающей среды	Нет данных
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 416 247,80 руб.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 39:15:142026:41 Найти

Земельные участки¹

3. 39:15:142026:41
 Калининградская область, г Калининград, ул
 Двинская, д 89
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	39:15:142026:41
Кад. квартал:	39:15:142026
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул Двинская, д 89
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	1 416 247,80 руб.
Уточненная площадь:	3 245 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	обслуживание автотранспорта
Дата постановки на ГКУ:	17.04.2002
Дата изменения сведений в ГКН:	31.05.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	01.05.2016

4 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И АНАЛИЗ КАЛИНИНГРАДСКОГО РЕГИОНА.

4.1 АНАЛИЗ КАЛИНИНГРАДСКОГО РЕГИОНА

Калининградская область — самая западная и самая маленькая по площади область (но не самый маленький субъект федерации) Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Административный центр — город Калининград. Расположена в Центральной Европе. Является полуэксклавом Российской Федерации, так как не имеет общей с Россией сухопутной границы.

Площадь — 15,1 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади Калининградского и Куршского заливов).

Население — 937,9 тыс. чел. Плотность населения: 62,1 чел/км², удельный вес городского населения: 76,4 % (на январь 2010 года).

Граничит с Европейским союзом — с Польшей на юге, с Литвой на севере и востоке (см. граница Калининградской области). На западе Калининградская область омывается водами Балтийского моря.

География

Калининградская область — самый западный регион России. Расположена в Центральной Европе. Отделена от остальной России территорией других государств, но соединена морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км. Протяженность границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.

Полезные ископаемые

² <https://rosreestr.ru/>

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
Реальная налоговая ставка:	Увеличение	
рост		Уменьшение
понижение		Увеличение
Уровень налога на имущество:		
рост		
понижение	Увеличение	Уменьшение
Уровень земельного налога:		
рост		
сокращение	Увеличение	Увеличение
Зональные ограничения:		
более строгие		
менее строгие	Увеличение	Увеличение
Условия совершения сделок:		
либеральные		
ограничительные	Увеличение	Увеличение
Условия получения прав на застройку:		
либеральные	Увеличение	
ограничительные	Уменьшение	
4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ		
Экологическая обстановка:		
улучшение		
ухудшение	Увеличение	Уменьшение
Уровень развития инфраструктуры:		
высокий		
низкий	Увеличение	Уменьшение

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости. В настоящее время на российском рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом (особенно на коммерческую недвижимость). Величина спроса на объекты жилой недвижимости обусловлена многими факторами: транспортной оснащённостью района, расположением объекта, его экологическим состоянием, наличием объектов социально-культурного и бытового назначения. Однако, наиболее существенен так называемый фактор местоположения.

5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противостоят распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реализуемых вариантов использования местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое использование по закону использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение наиболее эффективных, правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местного рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ структуры предложения в окружении объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость будет востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые являются экономически и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

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 $1 - n\%$, где $n\%$ 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 «ед.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 13 Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№	наименование	Стоимость сравнительным подходом, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89..	1 634 400,00

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В составе доходного подхода применялся метод обратной капитализации (рекапитализации).

Порядок расчета методом рекапитализации в общем виде выглядит следующим образом:

- Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов согласно соответствующим стандартам оценки (применение, равно как и неприменение указанных подходов аргументируется Оценщиком);
- Определение ставки капитализации;
- Расчет чистого операционного дохода;
- Расчет операционных расходов;
- Расчет действительного валового дохода;
- Определение величины недозагрузки объекта оценки;
- Расчет потенциального валового дохода.

Известно, что в условиях активного функционирования рынка недвижимости доходность недвижимости тесно взаимосвязана с ее стоимостью. Данная зависимость имеет вид:

$$C_{\text{рын}} = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

$C_{\text{рын}}$ – текущая стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – годовая величина чистого операционного дохода;

R – ставка коэффициента капитализации.

Если Оценщику известна стоимость объекта недвижимости и среднерыночная ставка капитализации, то может быть определена величина чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = C_{\text{рын}} * R$$

С учетом данного соотношения Оценщиком была определена наиболее вероятная величина годового чистого операционного дохода (ЧОД) от сдачи в аренду объекта оценки.

Определение ставки капитализации

Доход, приносимый объектом недвижимости за период, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода - $R_{\text{дк}}$);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала - $R_{\text{вк}}$).

разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования. Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Определение премии за инвестиционный менеджмент (Рим)

Премия за инвестиционный менеджмент - чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 1,5 до 5 %. Для объекта оценки значение риска принимается на уровне 1,5 %.

Определение премии за низкую ликвидность (Rл)

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \cdot L}{Q}, \text{ где}$$

- Π – премия за низкую ликвидность;
- R_b - безрисковая ставка;
- L - период экспозиции (в месяцах);
- Q - общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 3,04%, что соответствует четырем месяцам экспонирования объекта.

Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала фактически соответствует возмещению инвестиций в улучшения при прямолинейном методе расчета.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

- ✓ Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения;
- ✓ Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке;
- ✓ Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

Определение нормы возврата капитала фактически соответствует возмещению инвестиций в улучшения при прямолинейном методе расчета (метод Ринга).

При оценке объектов недвижимости предполагается, что земля рассматривается как строительная площадка и не подвержена никаким видам износов за исключением экономического. Как ограниченный ресурс Земля во времени, как правило, только возрастает в цене. Все износы относят к улучшениям, которые находятся на земле. Отсюда следует, что земля является неистощимым активом (капиталом), не требующим рекапитализации (возврата капитала). Следовательно, доходы от земли могут быть капитализированы по норме дохода на капитал. В отличие от коэффициента капитализации для улучшений, коэффициент капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата, так как

земля не изнашивается. Другими словами коэффициент капитализации земли равен норме дохода на капитал.

Расчет коэффициента капитализации представлен ниже в Таблице.

Таблица 14 Расчет коэффициента капитализации

1	Безрисковая ставка	Принимается по данным банка России как среднесрочное значение ставки рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки											10,13	
2	Риск инвестирования в недвижимость, в том числе:	Расчет выполнен согласно материалам: http://www.dpo.ru/activity/otchzem4.asp	Категория риска	степень зависимости										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Системный риск													
	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1									
	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1										
	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1								
	Несистемный риск													
	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный												
	Ускоренный износ здания	статичный												
	Неполучение арендных платежей	динамичный				1								
	Неэффективный менеджмент	динамичный				1								
	Криминогенные факторы	динамичный				1								
	Финансовые проверки	динамичный												
	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный												
	Итого:		0	1	1	4	2	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог:		0	2	3	16	10	0	0	0	0	0	0	
	Сумма:		31											
	Количество факторов		10											
	Величина поправки за риск инвестирования в недвижимость (средневзвешенное значение балла)											3,10		
3	Премии за инвестиционный менеджмент	Определена на основе данных операторов рынка недвижимости										1,50		
4	Риск на ликвидность имущества	Данная премия вычисляется по формуле: $Pl = (Rb * L) / Q$, где Pl – премия за низкую ликвидность (%) Rb – безрисковая ставка (%) L – период экспозиции (в месяцах) Q – общее количество месяцев в году. Типичный срок экспозиции на рынке аналогичных объектов составляет 6 месяцев										5,33		
	Итого величина ставки капитализации:											20,80		

Определение чистого операционного дохода

При определении величины действительного валового дохода (ДВД) необходимо учитывать условия договора аренды имущества. Все операционные расходы в соответствии с условиями типового договора аренды покрываются Арендатором самостоятельно на основе дополнительных счетов, выставляемых собственником объекта оценки. Поэтому в данном случае, полученная величина чистого операционного дохода соответствует величине действительного валового дохода.

Далее, для определения наиболее вероятной величины потенциального валового дохода, в расчетах необходимо сделать поправку на величину недозагрузки, которая определена с учетом возможных неплатежей и прочих потерь по арендной плате за объекты аналогичного назначения.

Таблица 15 Расчет коэффициента недозагрузки

№	Наименование показателя	Формула	Значение
1	Средняя оборачиваемость, %	Оп	100%
2	Средний период, в течение которого объект оценки не используется, мес.	Пс	2,0
3	Число арендных периодов в году	Ап	12
4	Коэффициент недозагрузки, %	$K_{нд} = Оп * Пс / Ап$	16,7%

Расчет рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89, представлен ниже в Таблице.

Таблица 16 Расчет величины годовой арендной платы

№	наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ставка коэффициент а капитализации	Чистый операционный доход, руб.	Операционные расходы, руб.
1	Земельный участок, 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41	1 634 400	0,2080	339 955	покрываются Арендатором
	Итого, руб.:	1 634 400	0,2080	339 955	

Продолжение таблицы

№	наименование	Действительный валовой доход, руб.	Величина недозагрузки, %	Потенциальный валовой доход, руб.	Рыночная стоимость ежегод размера Аренд. платы
1	Земельный участок, 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41	339 955	16,7%	283 296,00	283 300,00
	Итого, руб.:	339 955	16,7%	283 296,00	283 300,00

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости используется метод иерархий, в соответствии с которым для результата каждого из подходов рассчитывается весовой коэффициент.

Согласование результатов

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

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

Анализ полученных результатов оценки

Доходный подход (основное влияние в применении расчета стоимости)

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

Затратный подход (не применялся)

При оценке земельных участков затратный подход не применяется в соответствии с распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р. Его элементы реализуются в рамках доходного, а именно в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка методом остатка и методом выделения.

Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выводы

В виду того, что для расчета стоимости земельного участка применялся только один подход к оценке – доходный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная доходным подходом, будет являться итоговой стоимостью размера ежегодной арендной платы земельного участка и методу обратной капитализации присваивается весовой коэффициент равный 100%.

Согласование

Согласование стоимости объектов оценки приведено далее в таблице.

Таблица 17 Согласование стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	стоимость	вес, %
1	Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0%
2	Затратный подход, руб.	Не применялся	0%
3	Доходный подход, руб.	283 300,00	100%
4	Согласованная стоимость, руб.	283 300,00	100%

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость земельного участка рассчитывалась методом сравнения продаж. На основании произведенных расчетов рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89, определенная сравнительным подходом, на дату оценки с учетом округления (не более 1%) составила:

Таблица 18 Рыночная стоимость земельного участка

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость ежегодного размера арендной платы за земельный участок площадью 3245 кв.м. с кадастровым номером 39:15:142026:41, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Двинская, 89.	283 300,00

Суждение о точности оценки.

Для уменьшения вероятности погрешностей оценки в данном отчете применяется округление рассчитанной величины стоимости по принципу: определение в числе необходимого количества верных значимых цифр. Согласно правилу округления погрешность округления не превосходит единицы десятичного разряда, определяемого последней, значимой цифрой.

Оценщик

Директор

ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»



Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Оценка недвижимости, оборудования,

12.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

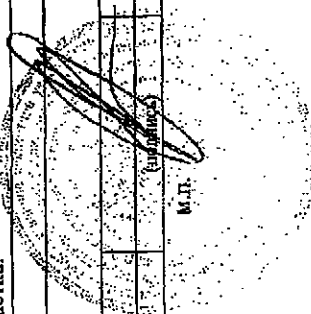
КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"31" мая 2016 г. № 39/16-ВС-203225

1	Кадастровый номер:	39:15:142026:41	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	39:15:142026	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.04.2002		
5	Предыдущие номера:	39:15:142026:3				
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Калининградская область, г Калининград, ул Двинская, д 89					
10	Категория земель: Земля населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: обслуживание автотранспорта					
12	Площадь: 3245 +/- 0 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1416247,80 руб.					
14	Система координат: МСК39					
15	Сведения о правах: не зарегистрировано					
16	Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 39:15:142026:45.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее уттенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: _____				
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____				
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					

Инженер
(полное наименование должности) О. В. Лемеш
(инициалы, фамилия)



М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

"31" мая 2016 г. № 39/16-ВС-203225

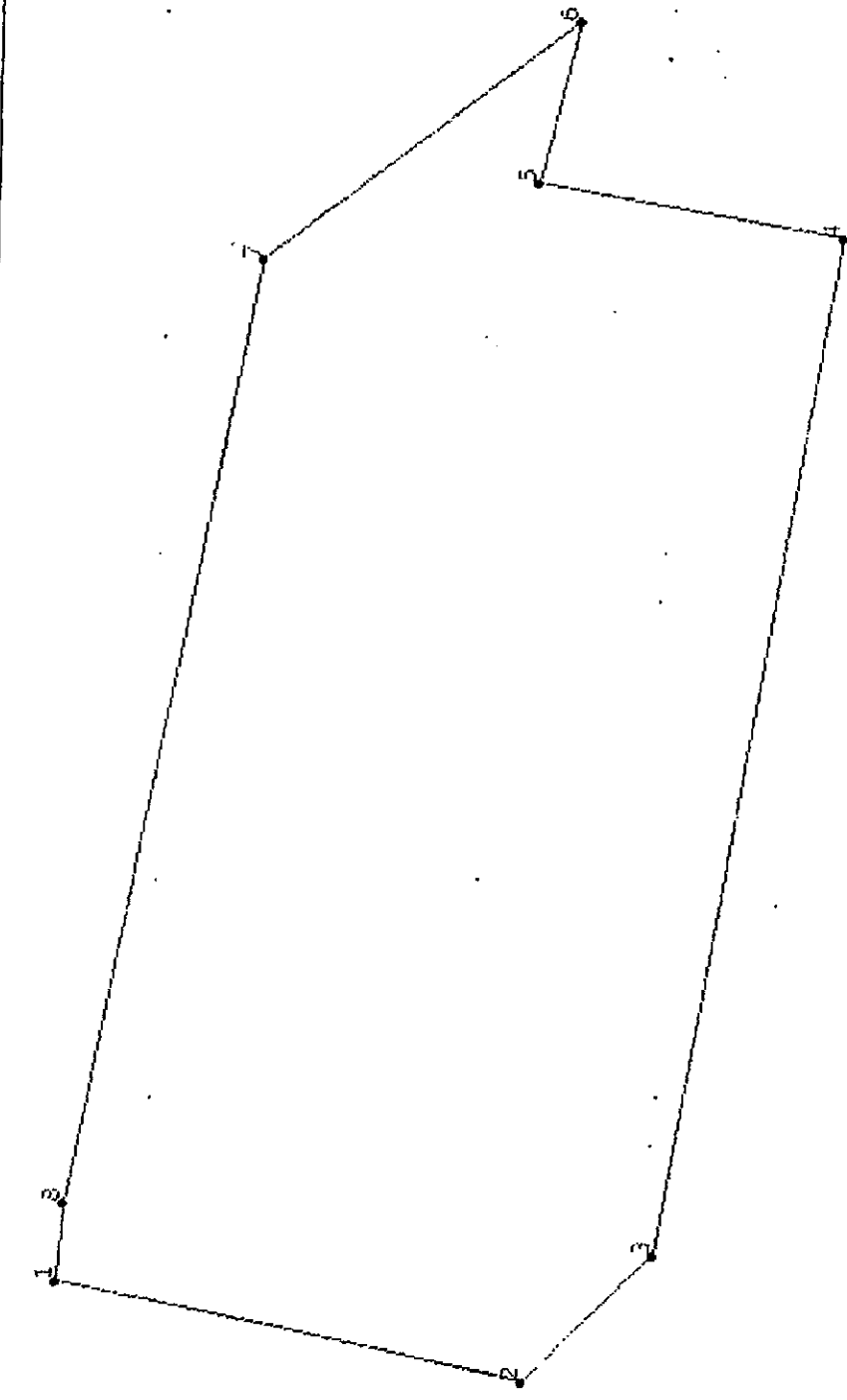
1 Кадастровый номер: 39:15:142026-41

4 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 5



5 Масштаб 1:500

Инженер
(полное наименование должности)

О. В. Ложин
(инициалы, фамилия)

М.П.
(подпись)