

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Аксерли»

Уманская А.В.



ОТЧЁТ № 390/04-01

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I

Дата оценки:

10.09.2024 г.

Дата составления отчёта:

24.09.2024 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Аксерли»

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	3
2. Задание на оценку.....	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	6
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
8. Анализ рынка	13
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	20
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	206
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	35
12. Приложения	36

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 0335300000224000315 на выполнение работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 26.08.2024 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I
Назначение	Нежилое помещение
Кадастровый номер	39:15:131820:203
Общая площадь помещения, кв.м.	25
Этаж	подвал
Адрес	Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Без учета НДС, руб	Не применялся	1 260 416,67	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Сумма НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I	1 260 416,67	252 083,33	1 512 500,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результат оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о наиболее вероятной цене на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность
Правообладатели	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности
Цель и задачи оценки	Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
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 стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Предполагаемое использование результатов оценки	Заключение договора купли-продажи
Дата оценки (дата проведения оценки)	10.09.2024 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	10.09.2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	10.09.2024 г. - 10.09.2024 г.
Степень детализации работ по осмотру, период проведения осмотра	Полный
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в 2-ух экземплярах
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальные допущения и ограничения заказчиком оценки не наложены
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-63603781 от 04.03.2024г.

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком Контракта (Договора)	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление отчета об оценке	Проведено

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002
ИНН/КПП	3903010414 / 390601001
Местонахождение	г. Калининград, пл. Победы, 1

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. +7(3452) 57 48 60, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27 , +7 (343) 268-66-20 , +7 (904) 988-03-48 Сайт: http://srosvod.ru
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия 232404142072 от 14 декабря 2016 года, выданный Частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» в 2016 году, регистрационный номер № 3245-О.
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 15.10.2021 № 030966-2. Срок действия до 15.10.2024. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» от «18» ноября 2022 г. № 034568-1. Срок действия до 18.11.2025.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность застрахована Страховой Акционерной Компанией «Энергогарант» Полис № 246600-035-000002 обязательного страхования ответственности оценщика от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024г. по 27 марта 2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Степень вовлеченности	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»
Краткое наименование	ООО «Аксерли»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200802331
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, оф.3. Телефон: 8-345-257-48-70
Сведения о страховании ответственности юр. лица.	Оценочная деятельность застрахована Акционерной Компанией «ЭНЕРГОГАРАНТ» Полис № 246600-035-000004 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор от 27 марта 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 28 марта 2024 г. по 27 марта 2025 г.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «Аксерли»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200802331 от 03.10.2002 года,

Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, офис 3

в лице Генерального директора Уманской Арины Викторовны,

подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

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

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Контрактом на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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.

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)	
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
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	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Совета СРО «СВОД»:;
 - образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
 - оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
 - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
 - описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-63603781 от 04.03.2024г.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Показатель	Характеристика	Источник
Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I		
Кадастровый номер	39:15:131820:203	
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение	
Назначение	Нежилое	
Наименование	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Нежилое помещение	
Площадь, кв. м	25	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	25	
Этаж	подвал	
Местоположение	Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-63603781 от 04.03.2024г.
Сведения о зарегистрированных правах		
Правообладатель (правообладатели):	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"	
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Собственность	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, вид:	Не зарегистрировано	
Материал стен	Капитальный	Данные Заказчика/Анализ оценщика

Показатель	Характеристика	Источник
Первоначальная балансовая стоимость (дата постановки на баланс), руб.	Информация о балансовой стоимости объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки	Данные Заказчика/Анализ оценщика
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.		
Сведение об износе и устареваниях		
Сведения о физическом износе	Согласно справочной информации о технических характеристиках – удовлетворительное	
Сведения о функциональном устаревании	Оцениваемые объекты соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфорта и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено	Данные Заказчика, анализ Оценщика
Сведения о внешнем устаревании	При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на оцениваемые объекты, признаков внешнего устаревания оценщиком выявлено не было	

Источник: указано в таблице

Техническое состояние оцениваемого объекта согласуется с данными Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 № 404¹:

Укрупненная шкала физического износа гражданских зданий

Физ. износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0–20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0–1
21–40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12–36
41–60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38–90
61–80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограничено выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	93–120
81–100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	–

Описание объекта оценки составлено на основании документации, представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, является их местоположение.

¹ <http://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Объект оценки расположен по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 216, гараж I.

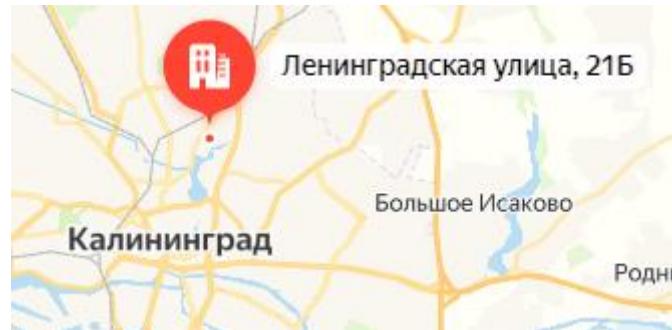


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

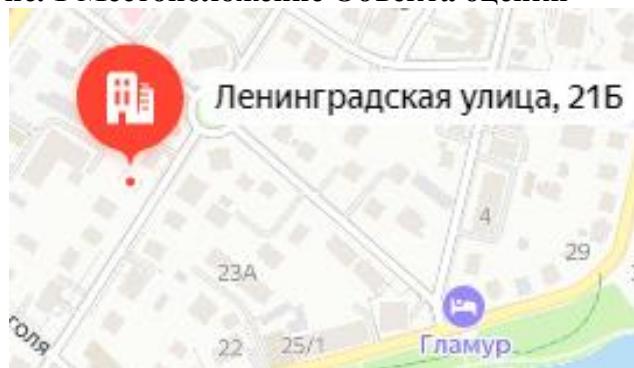


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки

Описание месторасположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью по наземным транспортам. Состояние подъездных путей – хорошее.

Классификация объекта оценки

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

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

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

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

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найн-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственные и административные учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
 - лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
 - здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
 - религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к **коммерческой недвижимости**.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты ННЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Социально-культурного назначение	-	-	-	-
Общественная недвижимость	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием рассматриваемого помещения является использование по назначению.

8. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

	<i>I квартал 2024 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2023 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 ¹⁾	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0

1) Первая оценка.

	<i>I полугодие 2024 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2023 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		108,1 ²⁾	105,1 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	<i>Июнь 2024 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>I полу- годие- 2024 г. в % к I полу- годию 2023 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июнь 2023 г.</i>	<i>май 2024 г.</i>		<i>июнь 2023 г. в % к июнь 2022 г.</i>	<i>май 2023 г.</i>	<i>I полу- годие 2023 г. в % к I полу- годию 2022 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	100,4	105,8	108,5	104,4	102,7
Индекс промышленного производства		101,9	98,1	104,4	105,7	101,3	102,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	517,2	99,7	102,3	100,9	100,8	103,7	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	9,7	108,6	135,0	102,5	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	433,5	99,2	93,7	100,2	98,8	95,2	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	204,5	95,9	94,2	94,3	101,9	94,6	101,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 524,1	106,3	101,1	108,8	112,9	102,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 409,3	103,0	99,7	103,8	107,8	100,5	106,1
Индекс потребительских цен		108,6	100,6	107,9	103,3	100,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		114,0	98,5	117,7	100,0	100,0	93,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9	79,1	92,8	79,7	78,7 ⁴⁾	97,7	82,0 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,4	97,7	72,9	74,4	97,9	77,8

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

	<i>Май 2024 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2024 г. в % к январь- май 2023 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>май 2023 г.</i>	<i>апрель 2024 г.</i>		<i>май 2023 г. в % к май 2022 г.</i>	<i>апрель 2023 г.</i>	<i>январь- май 2023 г. в % к январь- май 2022 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	86 384	117,8	102,9	118,7	116,1	102,4	112,4
реальная		108,8	102,1	110,1	113,3	102,1	106,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Июль 2024, млн рублей	В % к		Январь-июль 2024, млн рублей	Январь- июль 2024 в % к январю- июлю 2023
		июню 2023	июню 2024		
Индекс промышленного производства	x	96,3	104,6	x	103,9
добыча полезных ископаемых	x	105,3	98,8	x	103,9
обрабатывающие производства	x	94,2	104,6	x	104,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	110,8	105,9	x	106,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	101,2	117,8	x	86,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	1897,4	76,8	73,9	14267,7	135,5
обрабатывающие производства	46226,8	121,3	105,9	294366,4	118,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4354,4	105,5	106,4	36849,2	99,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	825,1	113,3	118,9	4779,6	95,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	13865,9	121,4	105,3	64132,5	116,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	61,6	53,7	67,2	624,1	100,3
Оборот розничной торговли	29655,6	108,3	105,0	187970,7	111,2
Оборот общественного питания	2635,1	100,1	104,8	16339,5	102,6
Объем платных услуг населению	10159,3	107,1	101,0	65819,0	108,3
Инвестиции в основной капитал (I полугодие 2024)	x	x	x	74106,1	100,8 ²
Индекс потребительских цен	x	111,2	101,5	x	109,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	103,9	101,5	x	105,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за июнь, I полугодие 2024)					
номинальная, рублей	65212,1	112,7 ³	102,8 ⁴	61237,1	117,5 ²
реальная	x	102,2 ³	101,8 ⁴	x	107,7 ²
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,2	66,0	98,1	x	x

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

² I полугодие 2024 в % к I полугодию 2023.

³ Июнь 2024 в % к июню 2023.

⁴ Июнь 2024 в % к маю 2024.

⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации:

https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2007_24d.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов	Рынок встроенных объектов

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки
	4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).	Коммерческая недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Калининградская область

Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как рынок продажи нежилых помещений коммерческого назначения в Калининградской области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки были выявлены предложения по продаже аналогичных объектов на вторичном рынке в районе расположения объекта оценки.

Выявленные предложения по продаже нежилых помещений

Наименование	Площадь	Стоимость, рублей	Стоймость за 1 кв.м., рублей	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	21,00	1 900 000,00	90 476,19	Калининградская обл., Калининград, ул. Некрасова	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_4172620468
Объект-аналог 2	20,00	1 650 000,00	82 500,00	Калининградская обл., Калининград, Озёрная ул., 19А	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_4206121162
Объект-аналог 3	24,00	2 000 000,00	83 333,33	Калининградская обл., Калининград, ул. Гайдара, 133А	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4377776694
Объект-аналог 4	25,00	2 200 000,00	88 000,00	Калининградская обл., Калининград, ул. Гайдара, 133	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_1018884292

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости продажи нежилых помещений коммерческого назначения в Калининградской области составляет от 82 500 до 90 476,19 руб./кв.м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

На основании проведенного анализа рынка продажи объектов, аналогичных объекту оценки, можно выделить следующие элементы сравнения для объекта оценки:

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики объекта 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а Объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшают в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различных факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенностя территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Оценщиком проведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. В соответствии с п. 11-г ФСО №7 отсутствует необходимость указания ценообразующих факторов, не являющихся основными. Таким образом, в рамках настоящей судебной оценки не принимались во внимание элементы сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния на стоимость

(отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки, что также подтверждается материалами вебинара «Практика расчета корректировок, Волкова Т. И. март 2014г., Москва».

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

Объект оценки представляет собой Нежилое помещение коммерческого назначения в Калининградская область.

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости продажи нежилых помещений коммерческого назначения в Калининградская область составляет от 82 500 до 90 476,19 руб./кв.м.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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.

1.1.1 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизведение или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

1.1.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения

представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

1.1.3 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого, возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходит для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

1.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 ФСО V, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 «При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности, например, квартиры в многоквартирном доме. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений некорректно. Определение доли стоимости помещения в стоимости всего здания затруднительно из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки, технического состояния (обусловлено интенсивностью и качеством эксплуатации) и т. п.

Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, их отделки, доли в общей стоимости. Усредненные вычисления стоимости, например, по доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, зачастую могут привести к искаженным результатам. Полным перечнем данных (количественные и качественные характеристики здания, проектно-сметная документация), Оценщик не располагает.

На основании вышеизложенного, Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с рассматриваемым объектом недвижимости, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты при использовании сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение использовать сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы);
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы);
- сочетания количественных и качественных методов.

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

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

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

Учитывая объем доступных рыночных данных, регрессионные методы в данном случае не применимы. Количественные методы не использовались ввиду их субъективности. Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- определение критерии отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:

- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Последовательность оценки доходным подходом:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Наиболее сложной задачей при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта оценки и выявление соответствующих ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу. Необходимо также учесть потери от незаполняемости и возможную отсрочку или неуплату платежей, в связи с чем Оценщик принял решение не использовать доходный подход в полном объеме для оценки стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

Заключение об используемых подходах и методах в рамках подходов к оценке Объекта оценки:

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки будет рассчитана в рамках сравнительного подхода. Для расчета стоимости Объекта оценки сравнительным подходом применялся метод сравнения продаж.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости нежилого помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Обоснование размера корректировок;
4. Анализ достаточности и достоверности информации;
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{сп}} = \frac{\sum(P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{сп}}$ – стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

K_1, K_2, \dots, K_i – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся поенным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице:

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав предаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, ул. Некрасова	Калининградская обл., Калининград, Озёрная ул., 19А	Калининградская обл., Калининград, ул. Гайдара, 133А
Расположение относительно "красной линии"	На красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Этаж	1	1	1
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Тип ремонта	Требует косметического ремонта	Стандарт	Стандарт
Площадь, кв. м	21,00	20,00	24,00
Цена предложения, руб.	1 900 000,00	1 650 000,00	2 000 000,00
Цена предложения, руб./кв. м	90 476,19	82 500,00	83 333,33
Дата оценки/продажи	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_4172620468	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_4206121162	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_4377776694

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. помещения**.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Физическое состояние объекта.
8. Состояние отделки.
9. Общая площадь.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Обоснование размера корректировок

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящем Отчете и Объект оценки, и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности без каких-либо обременений. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

• Корректировка на условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичные. Введение корректировки не требуется.

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Значение скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	7,3%	15,3%

• Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Размер корректировки определен на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>).

• Характеристика местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Корректировка на местоположение определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью		0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты		0,46	0,44	0,48
цены		Аналог		
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37
	II	0,81	1,00	1,11
	III	0,73	0,90	1,00
	IV	0,60	0,74	0,82
	V	0,46	0,57	0,63
I		II	III	IV
V		VI	VII	VIII

Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена			
Исторический центр города		1,00	1,00
Центр деловой активности		0,94	0,94
Окраины городов		0,67	0,64
Цены		Аналог	
Объект оценки	I	1,00	1,06
	II	0,94	1,00
	III	0,67	0,71
Аналог		I	II
III		1,50	1,41

• Расположение относительно «красной линии»

Корректировка на расположение относительно красной линии определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

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

• Физическое состояние объекта

Корректировка на физическое состояние объекта определяется на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3450-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,71	0,91	0,80
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,46	0,62	0,53

• Состояние отделки

Корректировка на состояние отделки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

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

• Тип объекта

Корректировка на тип объекта определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

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

• Этажное расположение

Корректировка на этажное расположение определяется на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРильт (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshchcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
A. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,82	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,05	0,98

• **Общая площадь**

В качестве объектов-аналогов используются объекты разной площади. Величина корректировки на общую площадь определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

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

Введение прочих корректировок не требуется.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

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

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 33%-ый уровень установленный НК РФ, будет присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет произведен с помощью Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2
Цена 1 кв. м, руб.		90 476,19	82 500,00
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		90 476,19	82 500,00
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования, условия рынка		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		90 476,19	82 500,00
Дата оценки/продажи	10.09.2024	Сопоставим на дату оценки	Сопоставим на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		90 476,19	82 500,00
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (скидка на торг)	9,4%	0,906	0,906
Цена после корректировки, руб./кв. м		81 971,43	74 745,00
Характеристики местоположения	Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 216, гараж I	Калининградская обл., Калининград, ул. Некрасова	Калининградская обл., Калининград, Озёрная ул., 19А
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		81 971,43	74 745,00
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	На красной линии	Внутри квартала
Корректировка на местоположение относительно красной линии		0,91	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		74 594,00	74 745,00
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		74 594,00	74 745,00
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		74 594,00	74 745,00
Этаж	Подвал	1	1
Корректировка на расположение встроенного помещения (этаж)		0,86	0,86

Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 150,84	64 280,70
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 150,84	64 280,70
Тип ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Стандарт
Корректировка на состояние отделки		1,00	0,91
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 150,84	58 495,44
Площадь, кв. м	25,00	21,00	20,00
Корректировка на площадь		1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		64 150,84	58 495,44
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб.	60 577,53		
Отклонение цены предложения от среднего значения выборки		6%	-3%

Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Весовые коэффициенты		0,32	0,39
Промежуточный результат		20 464,12	22 871,72
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, с учетом округлений с учетом НДС	60 500,00		
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, с учетом округлений без учета НДС	50 416,67		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом округлений без учета НДС (20%)	1 260 416,67		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом округлений с учетом НДС (20%)	1 512 500,00		
Среднее значение по выборке	60 577,53		
Дисперсия	9 663 711,26		
Среднее квадратическое отклонение по выборке	3 108,65		
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	5%		

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Сумма НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I	1 260 416,67	252 083,33	1 512 500,00

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

Для получения итоговой стоимости объектов оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Без учета НДС, руб	Не применялся	1 260 416,67	Не применялся

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Сумма НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 39:15:131820:203 общей площадью 25 кв. м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 21б, гараж I	1 260 416,67	252 083,33	1 512 500,00

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

Отчет составил
Оценщик:



Фуртак А.В.

12. Приложения

Основные понятия, используемые в отчете об оценке

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

Стоймость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход

основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведеному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика



СВОД	Сводный оценочный департамент
Ассоциация саморегулируемого организации оценщиков	
«Свободный Оценочный Департамент»	
(Ассоциация СРО «СВОД»)	
ИИН 64090907 КПН 640901001	
ОГРН 1126400062429	
63109, г. Екатеринбург, 35, Тюмень, 6, 23	
тел. +7 (343) 368-48-42; +7 (343) 353-8718	
последний раз наименование: 12	
На №	01
28.03.2024 г. № 237-Б/2024	Выписка
из реестра членов	
Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков	
«Свободный Оценочный Департамент»	

Номер	Дата выдачи	Наименование записавшего оценщика	Код записи	Срок действия	Фиксируемое записью лицо и номер записи
034568-1	18.11.2022	Ольга Ивановна	Федеральная биржа бизнеса Уральские аграрные ресурсы Центр по управлению имуществом и земельным имуществом	18.11.2025	
039965-2	15.10.2021	Ольга Леонидовна	Федеральная биржа бизнеса Уральские аграрные ресурсы Центр по управлению имуществом и земельным имуществом	15.10.2024	

Данные следовали предоставлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Составил
Оценщик по котированию
за оценочную деятельность членов и
специалистов ассоциации СРО «СВОД»

П.В. Панова

A



A

**Страховой Акционерный Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ**

ПОЛИС № 246600-035-000002

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Страхователь: Фургал Александр Владимирович
Адрес: г. Сургут, Ул. Островского, д. 6, кв. 89
Паспорт: 6712 273666 выдан 14.12.2012 г. Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в городе Сургуте, КП 860-044

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество интересов, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заявителю, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установившийся вступивший в законную силу решение арбитражного суда или присяжных заседателей оценщика по причинению ущерба заявителю иным третьим лицам (единствено) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретателем: заявитель по договору на проведение оценки и иные третьи лица, которым присвоен упорядок страхование при осуществлении последующей оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	0,21	2 100,00

Нормы и сроки выплаты страховой премии: в течение 5 дней с момента подтверждения настоящего Полиса.

Форма уплаты страховой премии: безналичный перечисление денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 246600-035-000002 от 27.03.2024 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Договор № 246600-035-000002 от 27.03.2024 г. об обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Фургалу Александру Владимировичу
№ 030906-2
от 15 * октября 20 21 г. № 222

Настоящий Полис действует с 28.03.2024 г. по 27.03.2025 г.

Настоящий Полис страховых выплат в связи с риском ответственности за лицом поступления страховой премии в полном размере на昱очный счет Страховщика.

Носящим полную власть настоящим Полиса является:
Договор № 246600-035-000002 от 27.03.2024 г. об обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:

ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Юридический адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холмогорская, 138
Почтовый адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Холмогорская, 138
ИНН КПП 770504731 / 77020001
р/с 4070181067100104002
в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень
к/с 30101810000000651
БИК 040515155

Приложенный ДОУ /
Фургал А. В./

Квалификационный аттестат выдается из три года и действует
до 15 * октября 20 24 г.

Страховой Акционерный Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 246600-035-000002

Технический отдел

Согласовано: _____

A

Страховая Акционарная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
 Томский филиал ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

ПОЛИС N 246600-035-00000006

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Амара»
 Адрес места нахождения: 635003, Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, кв. 1
 ИНН: 7203105270

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов специалистов и правил оценочной деятельности.

Страховщик случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки, является имущественный интерес страховщика, связанный с причинением вреда третьим лицам в результате нарушения нормативных правовых актов специалистов и правил оценочной деятельности.

Высказывание/обратление: заявление по договору на проведение оценки лицам третьим лицам, которым предоставлен услуга Страхователем при осуществлении поставленной оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.	0,08	4 000 (Четыре тысячи) руб.

Период и сроки выплаты страховой премии: единовременно в срок до 27-го марта 2024 г.
Форма уплаты страховой премии: беззаказным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика

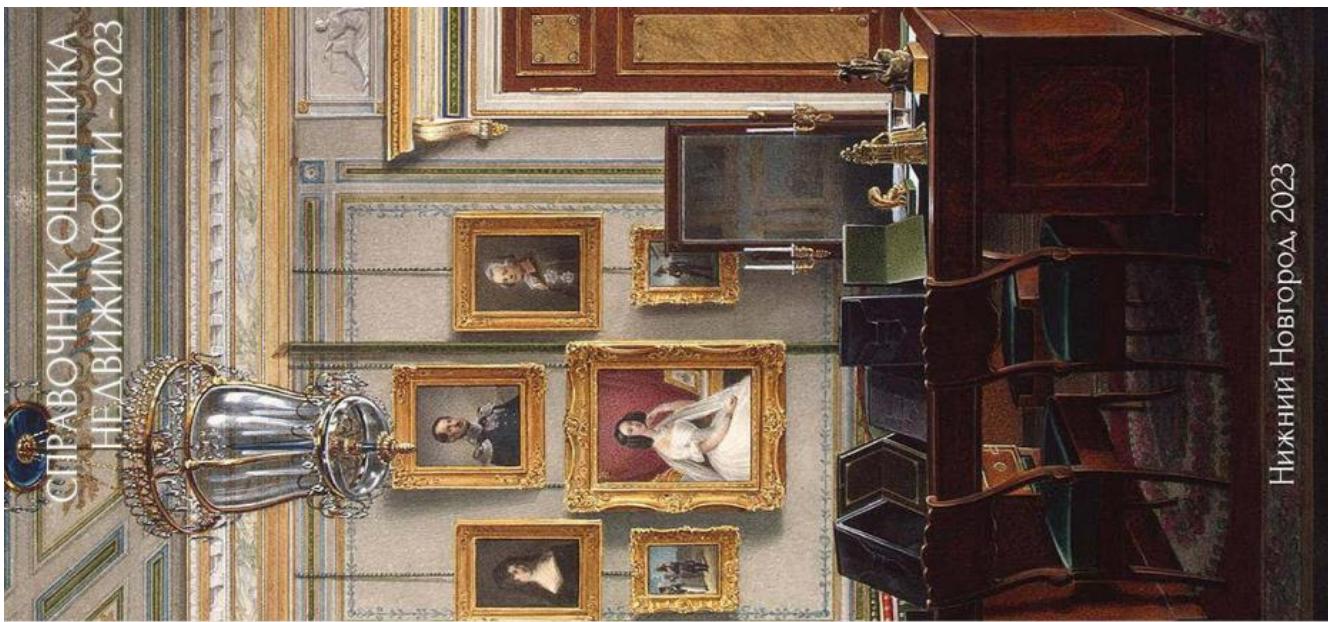
Наименование Полиса удостоверяет факт заключения Договора N 246600-035-0000006 от 27.03.2024 в добровольного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки.

Наименование Полиса действует с 28-го марта 2024 г. по 42-му марта 2025 г.
 Наименование Полиса страховки вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном объеме на расчетный счет Страховщика.
 Необходимый членство участника Пописа является:
 Договор N 246600-035-0000006 от 27.03.2024 обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Амара» Адрес места нахождения: 635003, Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, кв. 1 ИНН 7203105270 720301001 ФИНАЛ Западно-Сибирский ПАО БАНКА РОССИИ Код по ОГРН 1061246001425 Код по ОГРН 771008771008712 БИК 047162812 </p>	
<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 635048 г. Тюмень, ул. Холмогорова, 138 Почтовый адрес: 635048 г. Тюмень, ул. Холмогорова, 138 ИНН / КПП 7705041211 720202001 р/с 4070181064710010402 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень № 304070000000055 БИК 047162812 </p>	

Для ведения записи: 27 марта 2024 г. 12:00
 Адрес: г. Тюмень, ул. Холмогорова, д. 134/3 | e-mail: eliseev.v@energo-garant.ru | phone: +7 (3452) 575-315, 514-754 | www.energo-garant.ru

Копии источников информации



Офисная недвижимость и сходные типы объектов

под ред. А.А. Лейфера
Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Сравнительный
подход

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скринеры для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торги на активном рынке

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

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

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены	Аналог				
	I	II	III	IV	V
Object orehikin	I	1,00	1,23	1,37	1,67
II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

Таблица 16. Матрица коэффициентов по удельным арендным ставкам.

арендные ставки	Аналог				
	I	II	III	IV	V
Object orehikin	I	1,00	1,25	1,37	1,67
II	0,80	1,00	1,10	1,33	1,67
III	0,73	0,91	1,00	1,22	1,52
IV	0,60	0,75	0,82	1,00	1,25
V	0,48	0,60	0,66	0,80	1,00

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

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

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

Важная информация. Не рекомендуется использовать приходящие аналоги ставок объектов недвижимости для приведения цен/арендных ставок объектов недвижимости к объектам, которые расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. В выделенных в матрицах строкм целям значений корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Матрицы коэффициентов

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

Цены Офисные объекты	Аналог		
	I	II	III
I	1,00	1,06	1,50
II	0,94	1,00	1,41
III	0,67	0,71	1,00

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

Отношение удельных цен арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогоному району	Удельная цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

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

Арендные ставки Офисные объекты	Аналог		
	I	II	III
I	1,00	1,03	1,36
II	0,97	1,00	1,32
III	0,74	0,76	1,00

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города"

Отношение удельных цен арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогоному району	Удельная цена		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Окраины городов	0,67	0,54	0,80
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Окраины городов	0,74	0,61	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и склады типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и склады для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и граничи д доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82 - 0,85
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82 - 0,86

Таблица 64. Значения корректировок, усредненные по городам России, и граничи расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76 - 0,91
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,77 - 0,91

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и склады типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и склады для сравнительного подхода. Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площаи объекта недвижимости для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площаи объекта недвижимости

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог				
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 500	от 500 до 1000
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47
от 50 до 150					
от 150 до 500	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27
от 500 до 1000					
от 1000 до 2000					
от 2000					

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Официальная недвижимость и скрытые типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и схемы для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, уреденные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 230 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78 - 0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64 - 0,71
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80 - 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64 - 0,72

Справочник оценщика недвижимости-2023. Официальная недвижимость и скрытые типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и схемы для сравнительного подхода. Полная версия

Внимание! Авторы Справочника не рекомендуют одновременное использование корректировок, указанных в разделе 11.8, 11.9. Выбор той или иной корректировки осуществляется на основании анализа конкретной ситуации, при этом, по нашему мнению, рекомендуется отдавать предпочтение корректировкам по элементу срезания, отраженному в настоящем разделе.

В таблице 229 приводится шкала экспертных оценок для определения физического износа.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа. Недвижимость¹⁶

Таблица 229

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60

¹⁶ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и склады типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и склады типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

анализом рынка сходных объектов и анализом конкретной ситуации, связанный с эффективным использованием объекта оценки.

Далее рассматривается отношение удельной цены (ставки) встроенного помещения, к удельной цене (ставке) такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.

Значения корректировок, у средние по городам России

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

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

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

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

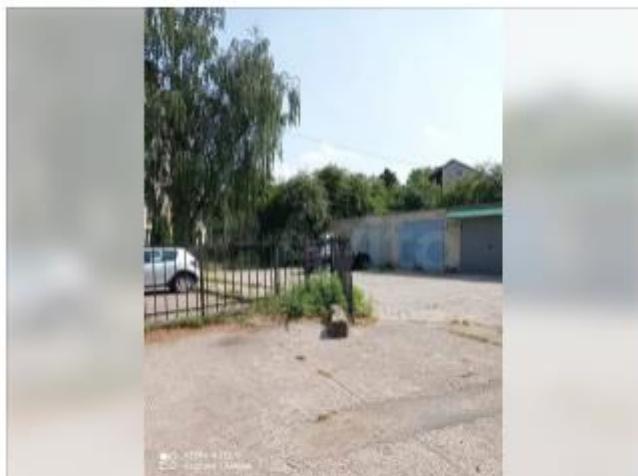
Этаж расположения	Аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06
2 этаж и выше	0,94	1,00	1,16
Цоколь/подвал	0,81	0,86	1,00

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	9	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	5	6	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	16	10	7	8	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	7	9	13
5	Быстроизводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	10
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	5	6	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	19	13	11	12	15
8	Нефтебазы	18	36	26	23	23	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зерноваренища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	10	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	4	15	9	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	14	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	27	17	15	17	20
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	10	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	10	10	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	8	8	10

Гараж, 21 м²

1 900 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 21 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Некрасова
р-н Ленинградский

Скрыть карту ^



Описание

Продам гараж (на фото голубой), есть освещение, сухой, утепленные ворота, земля в собственности. Находится в Ленинградском районе на улице Некрасова

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

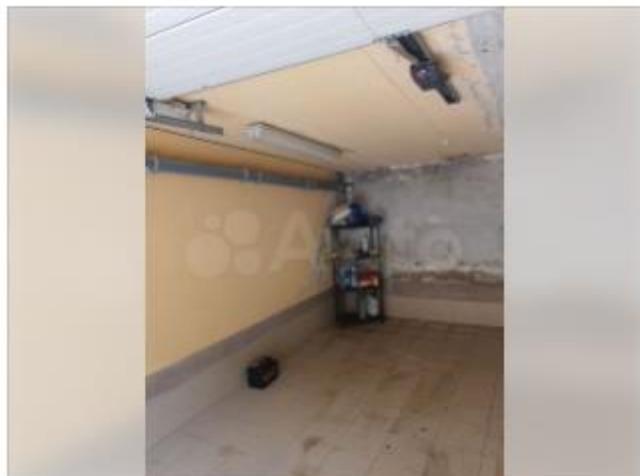
Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Гараж, 20 м²

1 650 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёт?

Торгуместки?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Озёрная ул., 19А
р-н Ленинградский

Скрыть карту ^



Описание

Гараж сухой, подходит под большой джип

Здравствуйте!

Ещё продаёт?

Торгуместки?

Когда можно посмотреть?

№ 4206121162 · 31 августа в 00:26 · 186 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Гараж, 24 м²

2 000 000 ₽

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



Показать телефон
в 8000-800-80-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё спрашивает?

Торгумстен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

ЭкоКлад -119 кг СО₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

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

[Скрыть карту](#)



← → ⌂ 26 avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh... 📞

Описание

Гараж в обществе Гном-2,сухой,тёплый,в зоне видимости охраны.Видеонаблюдение,шлагбаум.Земля в собственности 24кв.м.,гараж 19,5кв.м.Глубина гаража 5.90,ширина 3.30.Ворота ширина 2.50,высота 2.40. Технические характеристики на фото.
Не захламлен,свои вещи могу вывезти в течении дня.Электрический счётчик вынесен на улицу,видеокамера над воротами.

№ 4377776694 · 27 августа в 00:24 · 195 просмотров (+0 сегодня) · Пожаловаться

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёт? Торгуйся!

Когда можно посмотреть?

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2024, поступившего на рассмотрение 04.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63603781	Кадастровый номер: 39:15:131820:203		
Номер кадастрового квартала:	39:15:131820		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, ул Ленинградская, д 216, гараж I		
Площадь, м ² :	25		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	40578.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:131820:47		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям именного дома социального использования или именного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Юрина Ольга Павловна, действующий(ая) на основании документа ** КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

	ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Название: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024

Раздел 2 Лист 2

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

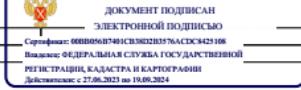
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63603781	Кадастровый номер: 39:15:131820:203		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 39:39:001-39:001/028/2015-6547/1 16.12.2015 10:08:03
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требований:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о правовлении, государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Название: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.03.2024г. № КУВИ-001/2024-63603781	Номер этажа (этажей): 1		
Кадастровый номер: 39:15:131820:203			
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа ПОДВАЛ Н = 2.00  Масштаб 1:100 Условные обозначения: - границы изолированных помещений - границы смежной части помещений - границы полносборенных помещений - границы полусборенных частей помещений			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ 		ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОУ Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЕДИГРАФИИ Регистрация: 27.06.2023 по 18.06.2024 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Фотоматериалы

