Сопроводительное письмо к отчету № 122-2023/3
об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Объект оценки: объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Задачи и цель оценки: определение рыночной стоимости, для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
Вид стоимости: рыночная
Дата оценки: 17.10.2023 г.
Дата составления отчета: 17.10.2023 г.
Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт № 43 от 21.09.2023 г.
Заказчик оценки: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговая стоимость объекта недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
2 332 000,00
Два миллиона триста тридцать две тысячи рублей 00 копеек

В том числе:

рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	2 081 500,00
рыночная стоимость здания, с учетом НДС, (20%)	250 500,00
рыночная стоимость здания, без учета НДС (20%)	208 750,00
рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%), руб.	2 290 250,00
рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.	2 332 000,00

17.10.2023 г.

Оценщик _____ */Иванова О. Е./*

Генеральный директор ООО «АВЕКСКОМ» _____ */Иванова О. Е./*

Отчет
об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Порядковый номер отчета – 122-2023/3

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

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

г. Санкт-Петербург
2023 год

Содержание

Содержание ... **3**
1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI ... **4**
2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения ... **6**
3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке ... **6**
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке ... **7**
5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика ... **8**
6. Описание объекта оценки ... **9**
6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки 9
6.2. Описание местоположения объекта оценки 10
6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 10
7. Анализ рынка объекта оценки ... **10**
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 10
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 12
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования 13
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 18
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости 20
8. Анализ наиболее эффективного использования ... **21**
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке ... **22**
9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 22
9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты 27
9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости 40
9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости 41
10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата ... **42**
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения **42**
12. Приложения ... **43**

1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI

Порядковый номер отчета – 122-2023/3

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – Муниципальный контракт № 43 от 21.09.2023 г.

Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Права на объект оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости
Цель оценки	для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	не требуются, с учетом положений ст 7. ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ "Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки», определяется рыночная стоимость
Дата оценки	17.10.2023
Специальные допущения	не выявлены
Иные существенные допущения	не выявлены
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об

	оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
Указание на форму составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Дополнительная информация в соответствии с п. 3 ФСО IV	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: Выписка из ЕГРН от 17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543 Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633 существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: отсутствуют заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика (письмо-представление) форма представления итоговой стоимости - стоимость представляется в виде единого числа за объект, а также указывается отдельно стоимость объектов из состава объекта оценки с учетом и без учета НДС (20%)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" фактическое использование - на дату оценки не используется характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: Выписка из ЕГРН от 17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543 Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633, а также данных, указанных в письме представлении (при наличии) и данных визуального осмотра
Условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки	осмотр произведен оценщиком 21.09.2023
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	в соответствии с требованиями п. 30 ФСО №7

2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку:

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей, указанных в соответствующих его разделах.
- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Предоставленные Заказчиком документы на объекты оценки содержат все надлежащие технические характеристики по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке
- Ограничения (обременения) – не зарегистрированы
- Специальные допущения - не выявлены
- Иные существенные допущения - не выявлены

3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки №7 Приказ Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
- Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России – по состоянию на дату составления отчета отсутствуют.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Заказчик:	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	Полное наименование - Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Сокращенное наименование: КМИ И ЗР Местонахождение, адрес: 236040, Калининградская обл, г. Калининград, пл. Победы, д.1 ОГРН 1023900592759 от 29.11.2002 ИНН 3903010414 / КПП 390601001
Оценщик, подписавший отчет об оценке	

Иванова Ольга Евгеньевна	Иванова Ольга Евгеньевна Оценщик (НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", Диплом ПП-I № 493331 от 27.05.2011 г.) Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: №024586-1 от 08.07.2021. Трудовой договор №2 от 07.02.2013 Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45 Электронный адрес: olganew@list.ru Контактный тел. 8-911-751-77-28 ИНН 100119090597, СНИЛС 106-537-096-47 Страховой полис №5 к договору №433-191-126879/21 от 13.12.2021 г. СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия договора с 01.01.2022 по 31.12.2023 страховая сумма 1 000 000 руб. Член Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» наименование до 17.02.2017; Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО») после 17.02.2017. Место нахождения партнерства 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101, реестровый №0512
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ООО «АВЕКСКОМ»	полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «АВЕКСКОМ» сокращенное наименование – ООО «АВЕКСКОМ» ИНН/КПП 7811540225/781101001 ОГРН 1137847000620 от 09.01.2013 место нахождения: 192012, г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45 тел. 8-812-946-58-21, электронная почта info@avexcom.ru Данные об обязательном страховании ответственности юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности - СПАО «ИНГОССТРАХ», договор № 433-191-105264/23 от «31» июля 2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора с «05» августа 2023 года по «04» августа 2025 года
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	-

5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении Отчета об оценке:

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствует

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также гарантируется соблюдение иных случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Описание объекта оценки

6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки[1]

Объект оценки: объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
обременения (ограничения прав) прав:	не зарегистрированы
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	-
обременения (ограничения прав) прав:	не зарегистрированы
местоположение объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б
местоположение на территории региона	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно, жилой застройки, р-н граничащий к центральной части города
местоположение относительно первой линии	внутри квартально
общая площадь земельного участка, кв. м	313,00
категория земель	земли населенных пунктов
вид разрешенного использования	банковская и страховая деятельность
коммуникации в границах земельного участка	коммуникации проходят по границе участка
конфигурация, форма, рельеф земельного участка	по форме и рельефу благоприятный для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и

[1] Существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки принята на основании документов, предоставленных заказчиком, характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов **https://yandex.ru/maps**, **https://www.google.com/maps**, состояние здания и помещений, класс качества отделки, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку).

	разрешенному использованию
благоустройство и дорожная инфраструктура	асфальтированная дорога общего пользования
общая площадь здания, кв. м	55,60
назначение здания	нежилое
индивидуальные характеристики здания	фактически представляет одноэтажное кирпичное бытовое здание с подвалом, 1994 г. п. собой, коммуникации - отсутствуют, внутренняя отделка отсутствует
общее состояние здания	неудовлетворительное - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, часть конструктивных (несущих и ограждающих) элементов разрушена, здание после пожара
фактическое использование объекта оценки	на дату оценки не используется
балансовая стоимость	данные не предоставлены
перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543 Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633

6.2. Описание местоположения объекта оценки[2]

Объект оценки расположен по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б.

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации.

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 735 человек (2023). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта[3]

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

[2] По данным https://ru.wikipedia.org/

3 Использованные материалы: НО «СтатРиэлт», https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov, Анализ 2023 Сентябрь

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

Торговых помещений и зданий – на 4%,

Административных помещений и зданий – на 2%,

Складских помещений и зданий – на 6%,

Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие

товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов

В регионе расположения объекта оценки влияние общей политической и социально-экономической обстановки характеризуется вышеуказанными факторами.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на

субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на три сегмента:

- Земельные участки не застроенные
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения)
- Объекты недвижимости специального назначения и использования (линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети и др.)
- Объект капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства без учета прав на земельный участок)

Объектом оценки является объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

В соответствии с вышеприведенной классификацией можно отнести к застроенным земельным участкам.

В свою очередь, застроенные земельные участки можно разделить по функциональному назначению на:

- объекты общественно-делового назначения (предназначены для осуществления административной деятельности, для размещения персонала, обслуживания населения, используемые под общественные и деловые цели: административные, офисные здания, бизнес-центры)
- объекты торгово-сервисного назначения (предназначены для осуществления торговой деятельности (магазины), обслуживания населения: (салоны красоты, оказания бытовых услуг), организаций выставок, спортивный мероприятий, под общественное питание, торговые центры)
- объекты, предназначение для временного проживания и отдыха - гостиницы, базы отдыха, дома отдыха, санатории
- объекты производственно-складского назначения (гаражи, стоянки, автозаправочные станции, тепловые пункты; магазины сопутствующей торговли; автомобильные мойки, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, склады, производства, подстанции, ТП, РП и т.д.).
- объекты сельскохозяйственного назначения (предназначенные для сельскохозяйственного производства, размещения зданий, сооружений, участвующих в сельскохозяйственной деятельности).

В соответствии с предоставленными документами объект капитального строительства имеют назначение - нежилое, земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - банковская и страховая деятельность.

В соответствии с вышеприведённой классификацией объект оценки можно отнести к объектам торгово-офисного назначения.

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды
- рынок аренды – передача прав временного пользования (право аренды) на недвижимость.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости. Таким образом, в дальнейшем оценщиком рассматривался рынок продажи застроенных земельных участков торгово-офисного назначения.

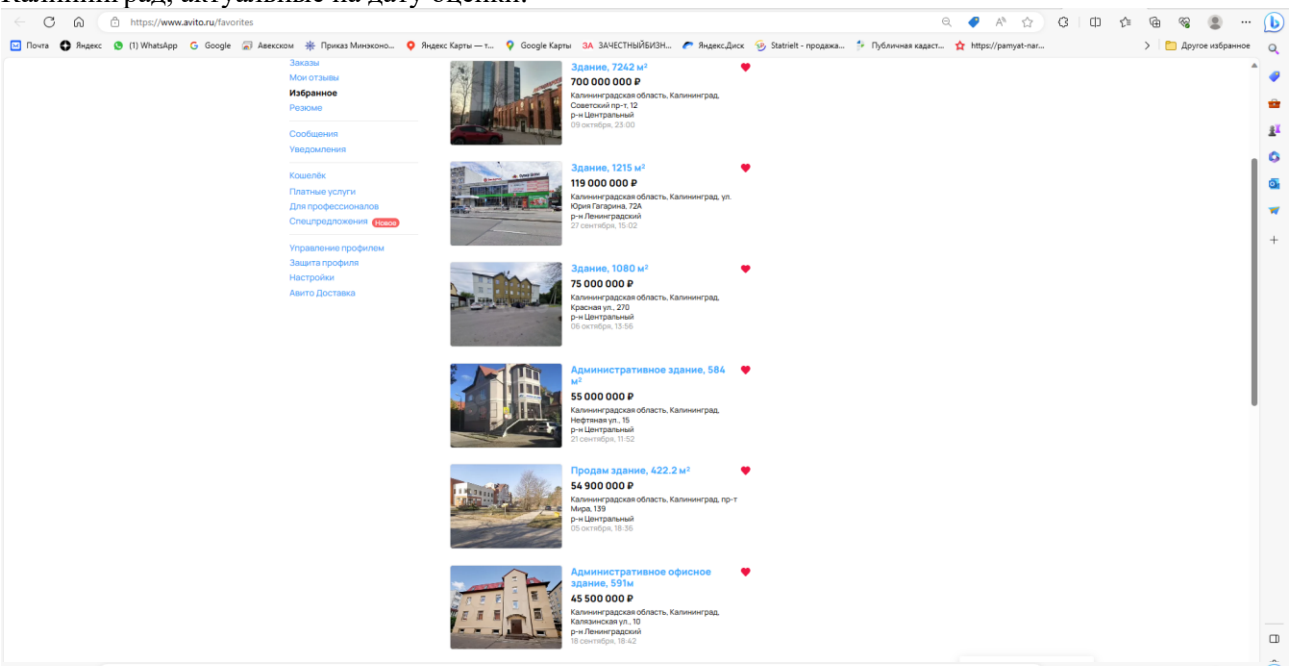
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования

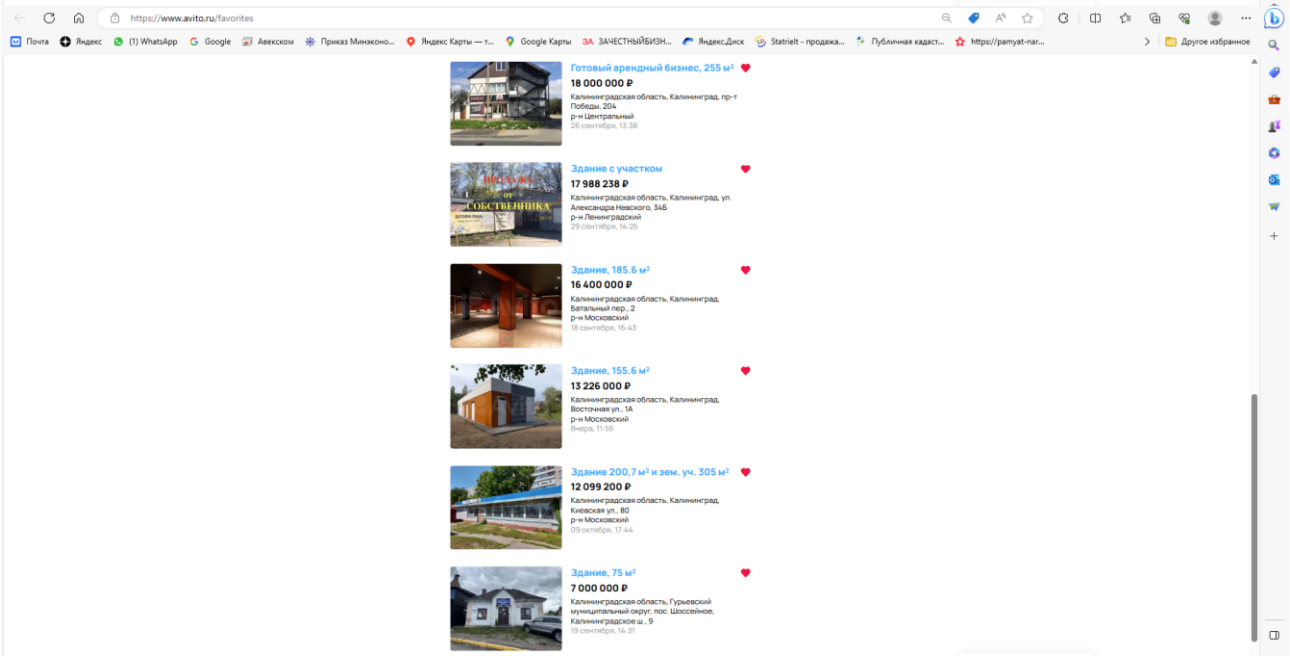
Рынок застроенных земельных участков в Калининградской обл. является достаточно развитым, характеризуется достаточным кол-вом предложений. По состоянию на дату оценки[4] в Калининградской обл. представлено 26 предложений по продаже застроенных земельных участков. Из них 12 предложений по продаже застроенных земельных участков объектами торгово-офисного

[4] Статистика на основании анализа предложений, размещённых в открытых источниках: https://www.avito.ru, www.domofond, https://rosrealt.ru/, https:// realty.mail.ru

назначения в г. Калининград, по цене 130 033,00 – 60 285,00 руб./кв. м здания, тем не менее предложения по продаже объектов, аналогичных объекту оценки (с учетом состава, конструктивных элементов объектов капитального строительства, состояния, степени готовности, назначения и местоположения, площади земельного участка) отсутствуют, ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки и объектов, предложенных к продаже по состоянию на дату оценки.

Предложения по продаже застроенных земельных участков торгово-офисного назначения в г. Калининград, актуальные на дату оценки:





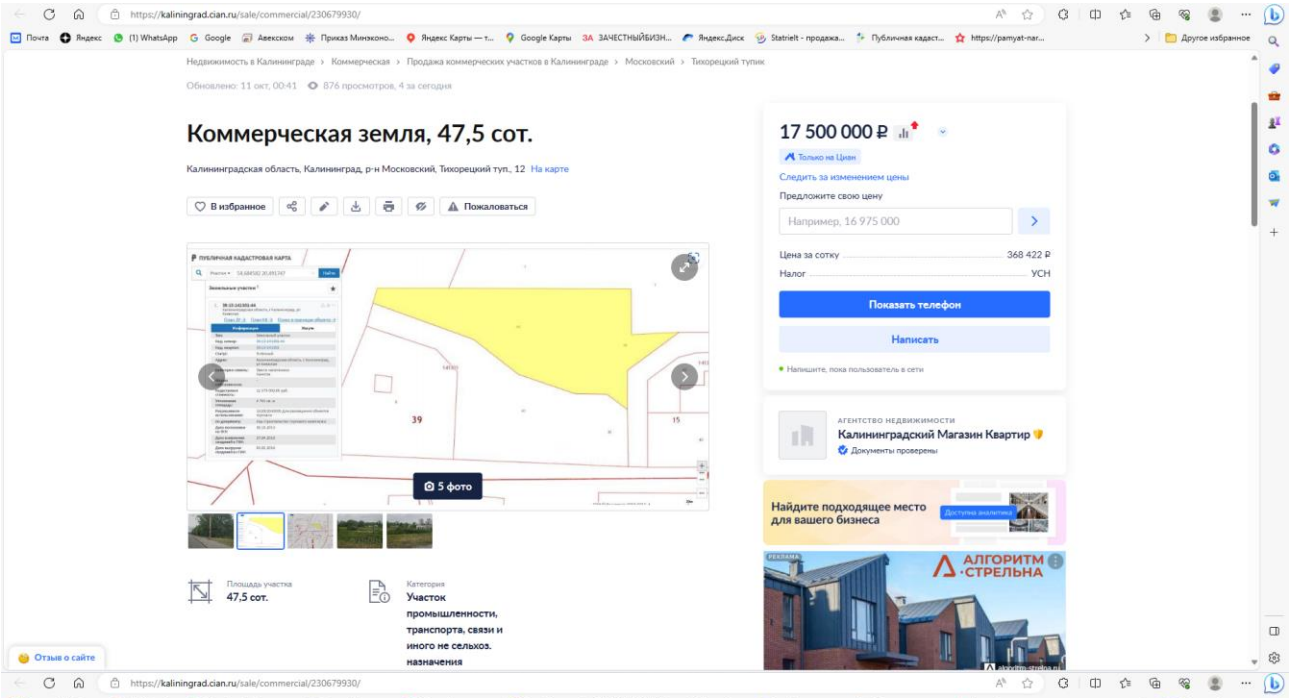
Рынок незастроенных земельных участков в Калининградской обл. является достаточно развитым, характеризуется достаточным кол-вом предложений. По состоянию на дату оценки[5] в Калининградской обл. представлено 52 предложения по продаже незастроенных коммерческих земельных участков.

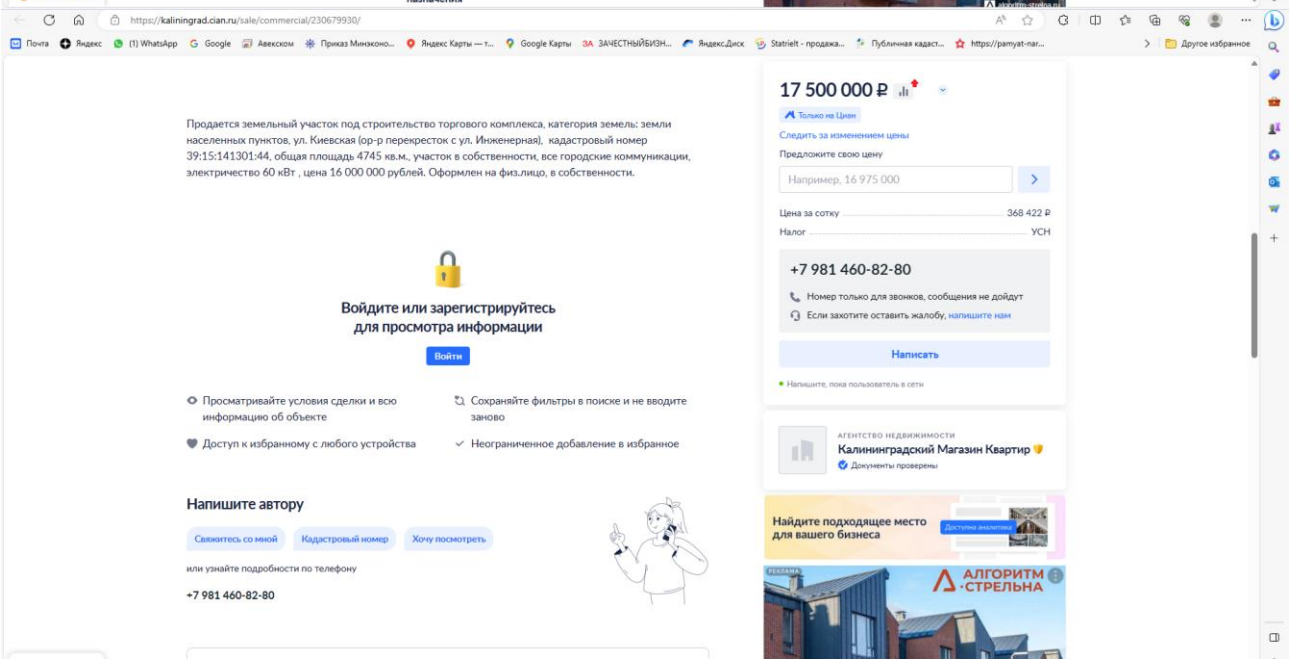
Из них представлено 4 предложения по продаже незастроенных земельных участков торгово-офисного назначения, расположенных в г. Калининград, по цене 2 586,21 – 34 666,67 руб./кв. м незастроенного земельного участка.

[5] Статистика на основании анализа предложений, размещённых в открытых источниках: https://www.avito.ru,

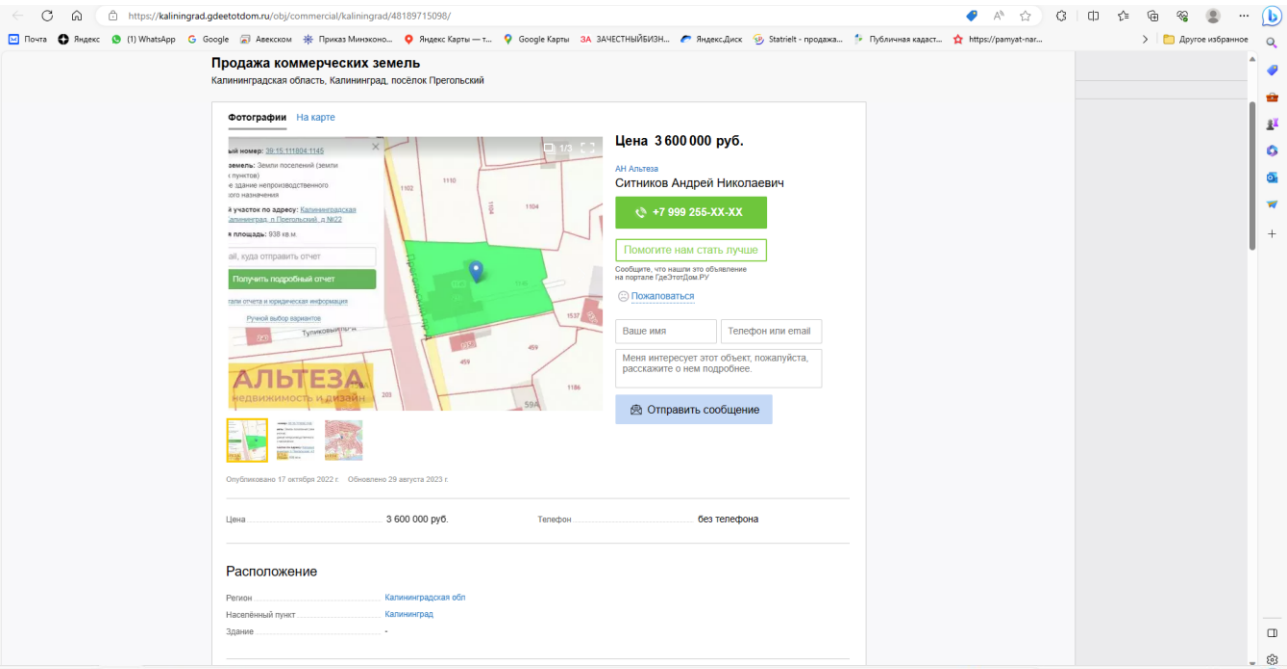
Предложения по продаже незастроенных земельных участков торгово-офисного назначения, расположенных в г. Калининград, актуальные на дату оценки:

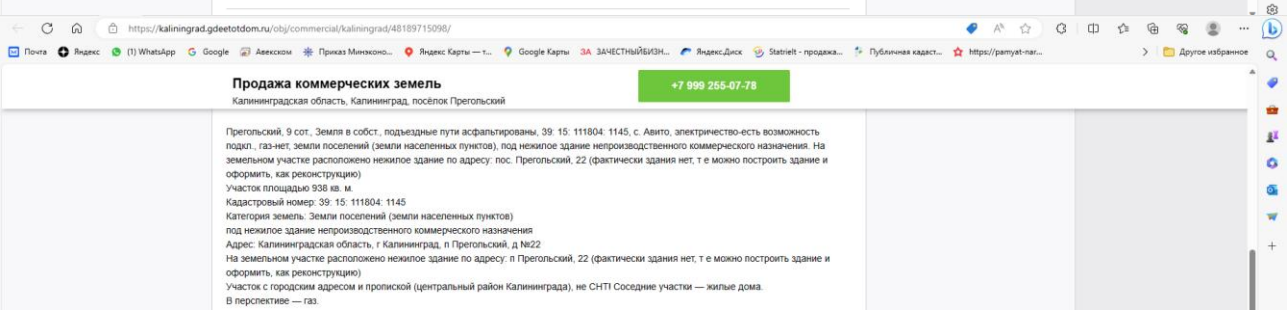
№1



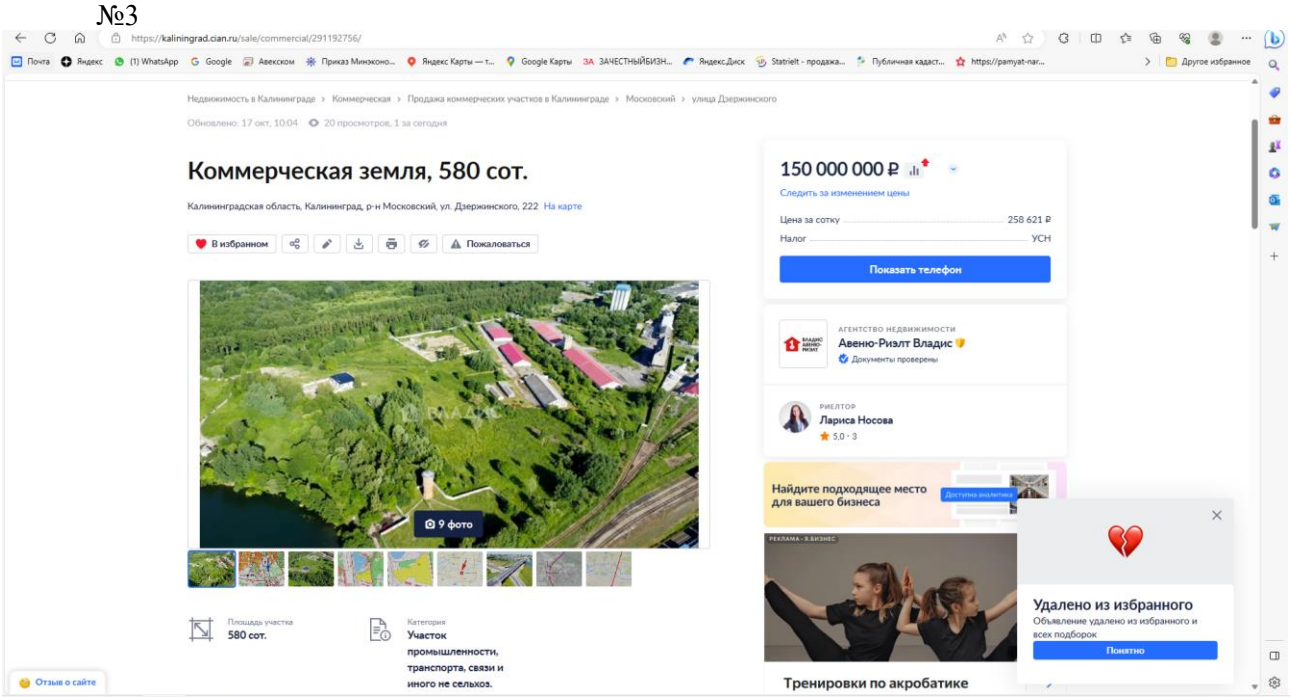


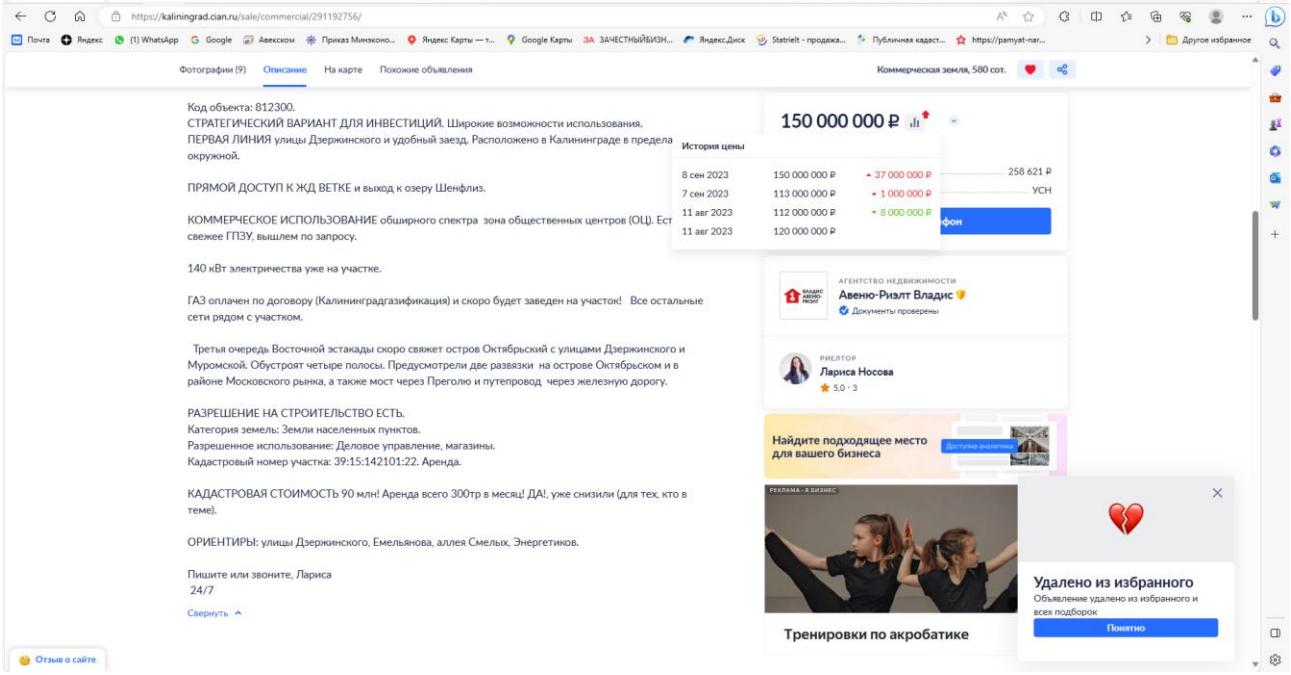
№2


https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/obj/commercial/kaliningrad/48189715098/
Продажа коммерческих земель
Калининградская область, Калининград, посёлок Прегольский
Фотографии
На карте
Цена 3 600 000 руб.
АН Альтеза
Ситников Андрей Николаевич
+7 999 255-XX-XX
Помогите нам стать лучше
Пожаловаться
Ваше имя
Телефон или email
Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.
Отправить сообщение
Получить подробный отчет
АЛЬТЕЗА
недвижимость и дизайн
Цена 3 600 000 руб.
Телефон без телефона
Расположение
Регион Калининградская обл
Населённый пункт Калининград
Здание -

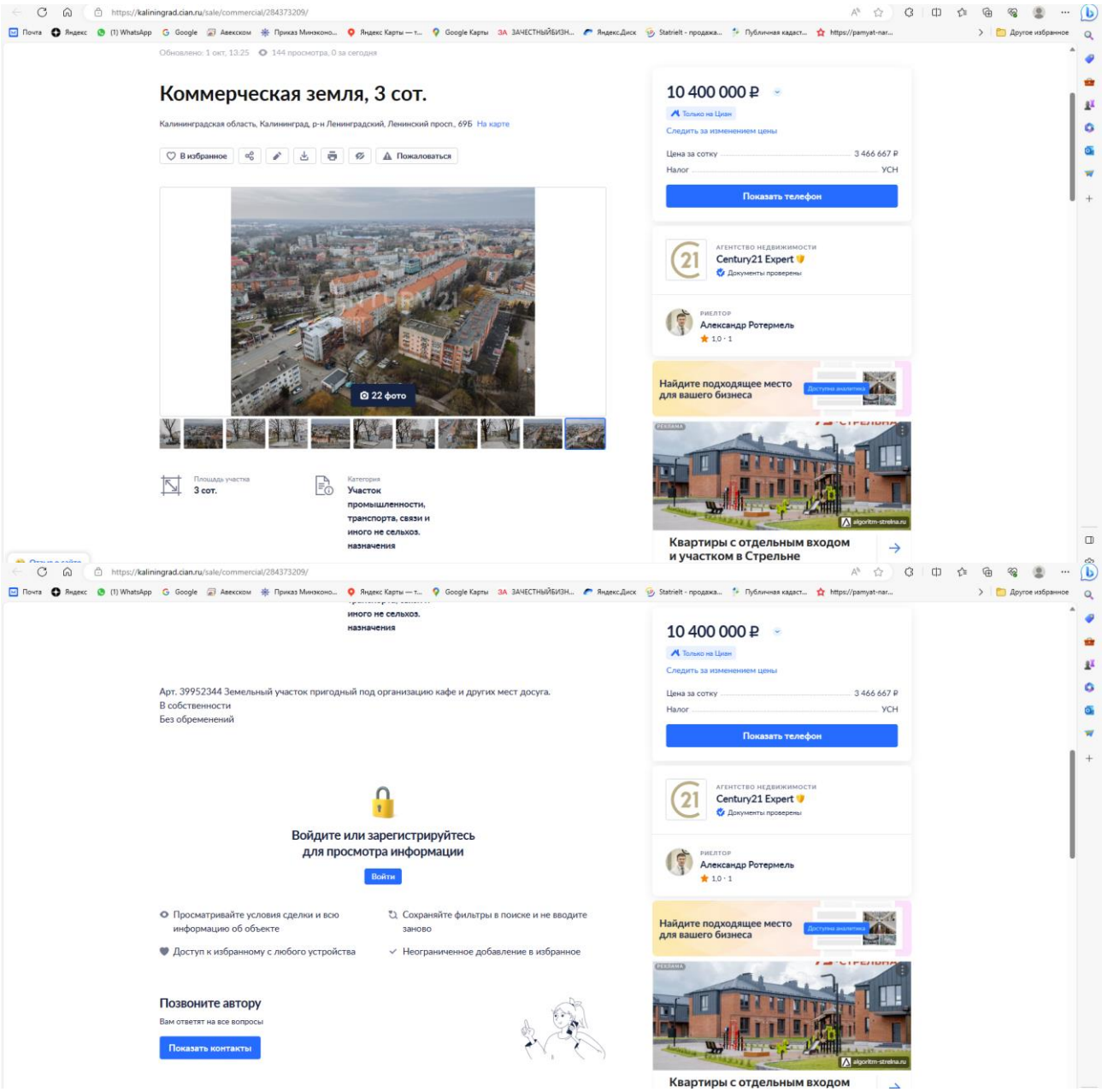

https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/obj/commercial/kaliningrad/48189715098/
Продажа коммерческих земель
Калининградская область, Калининград, посёлок Прегольский
+7 999 255-07-78
Прегольский, 9 сот., Земля в собст., подъездные пути асфальтированы, 39: 15: 111804: 1145, с. Авито, электричество-есть возможность подкл., газ-нет, земли поселений (земли населенных пунктов), под нежилое здание непроизводственного коммерческого назначения. На земельном участке расположено нежилое здание по адресу: пос. Прегольский, 22 (фактически здания нет, т е можно построить здание и оформить, как реконструкцию)
Участок площадью 938 кв. м.
Кадастровый номер: 39: 15: 111804: 1145
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
под нежилое здание непроизводственного коммерческого назначения
Адрес: Калининградская область, г Калининград, п Прегольский, д №22
На земельном участке расположено нежилое здание по адресу: п Прегольский, 22 (фактически здания нет, т е можно построить здание и оформить, как реконструкцию)
Участок с городским адресом и пропиской (центральный район Калининграда), не СНТ! Соседние участки — жилые дома.
В перспективе — газ.

№3


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291192756/
Недвижимость в Калининграде › Коммерческая › Продажа коммерческих участков в Калининграде › Московский › улица Дзержинского
Обновлено: 17 окт, 10:04 · 20 просмотров, 1 за сегодня
Коммерческая земля, 580 сот.
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Дзержинского, 222 На карте
В избранном
Пожаловаться
9 фото
Площадь участка
580 сот.
Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз.
150 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за сотку 258 621 ₽
Налог УСН
Показать телефон
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены
РИЕЛТОР
Лариса Носова
5.0 · 3
Найдите подходящее место для вашего бизнеса
Удалено из избранного
Объявление удалено из избранного и всех подборок
Понятно
Тренировки по акробатике
Отзыв о сайте


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/291192756/
Фотографии (9)
Описание
На карте
Похожие объявления
Коммерческая земля, 580 сот.
Код объекта: 812300.
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ. Широкие возможности использования.
ПЕРВАЯ ЛИНИЯ улицы Дзержинского и удобный заезд. Расположено в Калининграде в предела
окружной.
ПРЯМОЙ ДОСТУП К ЖД ВЕТКЕ и выход к озеру Шенфлиз.
КОММЕРЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ обширного спектра зона общественных центров (ОЦ). Ест
свежее ГПЗУ, вышлем по запросу.
140 кВт электричества уже на участке.
ГАЗ оплачен по договору (Калининградгазификация) и скоро будет заведен на участок! Все остальные сети рядом с участком.
Третья очередь Восточной эстакады скоро свяжет остров Октябрьский с улицами Дзержинского и Муромской. Обустроят четыре полосы. Предусмотрели две развязки на острове Октябрьском и в районе Московского рынка, а также мост через Преголю и путепровод через железную дорогу.
РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЕСТЬ.
Категория земель: Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование: Деловое управление, магазины.
Кадастровый номер участка: 39:15:142101:22. Аренда.
КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ 90 млн! Аренда всего 300тр в месяц! ДА!, уже снизили (для тех, кто в теме).
ОРИЕНТИРЫ: улицы Дзержинского, Емельянова, аллея Смелых, Энергетиков.
Пишите или звоните, Лариса
24/7
Свернуть
150 000 000 ₽
История цены
8 сен 2023 150 000 000 ₽ 37 000 000 ₽
7 сен 2023 113 000 000 ₽ 1 000 000 ₽
11 авг 2023 112 000 000 ₽ 8 000 000 ₽
11 авг 2023 120 000 000 ₽
258 621 ₽
УСН
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Авеню-Риэлт Владис
Документы проверены
РИЕЛТОР
Лариса Носова
5.0 · 3
Найдите подходящее место для вашего бизнеса
Удалено из избранного
Объявление удалено из избранного и всех подборок
Понятно
Тренировки по акробатике
Отзыв о сайте

№4



7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы и величина их влияния приняты согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» ПЦФКиО, Нижний Новгород, 2021-2023; данным аналитический исследований Некоммерческой организации «СтатРиелт»[6] «Электронного справочника оценщика»[7], а также на основании данных открытых предложений продажи. В настоящем отчете указан расширенный диапазон влияния

Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывает вид передаваемых прав на земельный участок при заключении сделки (право собственности или переуступка прав долгосрочной аренды). Величина влияния данного фактора 0,95 – 0,75.

Наличие обременений: наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим

[6] https://www.statrielt.ru

[7] https://ocenschiki-i-eksperty.ru

условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет.

Наличие обременения (аренда) не приводит к потере дохода. Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым - приобретателем вещного права на имущество.

Арендная плата определяется на основании рыночной стоимости. Таким образом, условия договора соответствуют рыночным. В результате такой сделки новый собственник не теряет доход. Наоборот, приобретение объекта недвижимости с арендатором освобождает нового собственника от необходимости его поиска и снижает недозагрузку до минимума. Таким образом, обременение объекта недвижимости договором аренды не снижает его стоимость. Влияние данного фактора не выявлено.

Наличие такого обременения как ипотека, так же не приводит к снижению стоимости объекта недвижимости, поскольку для того, чтобы продать объект недвижимость с обременением ипотека, нужно его снять, а точнее, погасить задолженность перед банком и сдать подтверждающие документы в Росреестр для внесения изменений в запись ЕГРП. Таким образом, фактически сделка производится без данного обременения. Влияние данного фактора не выявлено.

Наличие других обременений, сервитутов снижают стоимость земельного участка, т. к. накладывают ограничения (отсутствие возможности) на застройку, использование земельного участка, получение доходов. Величина влияния данного фактора индивидуальна, в первую очередь зависит от площади, занятой обременениями, ограничениями, сервитутами.

Категория земель, вид разрешенного использования земельного участка. Учитывает изменение стоимости в зависимости от назначения, вида разрешенного использования земельного участка. Величина влияния данного фактора 0,0002 - 1,9980 (к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки).

Функциональное назначение/использование объекта капитального строительства – учитывает изменение стоимости объекта недвижимости в соответствии с функциональным назначением здания (торгово-сервисное, общественно-деловое, производственно-складское, сельскохозяйственное), а также его частей (в том числе наличие административных помещений в производственно-складском комплексе). Диапазон влияния по отношению к производственно-складским объектам до 2,28.

Местоположение объекта подразумевает оптимальное расположение объекта относительно областного центра, районного центра, центральной части населенного пункта, учитывает статус населенного пункта, развитость социальной инфраструктуры, ближайшее окружение, транспортную доступность, престижность района и территории местоположения (открытая/закрытая). Величина влияния данного фактора 1,00 - 0,30.

Расположение относительно первой линии домов, стоимость коммерческих объектов, расположенных на первой линии домов выше стоимости коммерческих объектов, расположенных внутри квартально. В первую очередь данный факт связан с проходимостью места, интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Влияние данного фактора выявлено для объектов торгово-сервисного и общественно делового назначения в населенных пунктах с развитой инфраструктурой. Для объектов с иным назначением, а также в депрессивных населенных пунктах влияние данного фактора не выявлено. Диапазон влияния 1,03 – 0,50.

Конструктивные элементы объекта капитального строительства учитывает снижение стоимости объекта недвижимости в зависимости от группы капитальности объекта капитального строительства. Стоимость деревянных зданий и зданий из металлоконструкций ниже стоимости капитальных кирпичных и железобетонных зданий. Диапазон влияния до 0,30.

Общее состояние (износ) /класс качества объекта капитального строительства, помещений учитывает разницу в общем состоянии объекта (отличное/ хорошее/ удовлетворительное/ требует ремонта/ветхое), качестве отделки объектов (простой уровень, стандартный, улучшенный, люкс). Диапазон влияния до 0,3 для застроенных земельных участков, до 100% от стоимости капитального строительства.

Инфраструктура, инженерные коммуникации. Учитывает увеличение стоимости объекта при наличии центральных инженерных коммуникаций, объектов инфраструктуры. Величина влияния фактора до 2,20.

Общая площадь объекта недвижимости. Учитывается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м застроенного земельного участка) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) >0,98. Нижний предел не ограничен.

Общая площадь объектов капитального строительства, передаваемых с земельным участком, учитывает увеличение удельного показателя стоимости застроенного земельного участка, с увеличением площади зданий, передаваемых вместе с земельным участком. Диапазон влияния до 0,5.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельного участка. Учитывает увеличение стоимости земельного участка при наличии благоустройств и дорожной инфраструктуры земельного участка. Величина влияния фактора до 1,45

Конфигурация, форма, рельеф земельного участка. Стоимость земельных участков по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию, не требующих материальных вложений в части затрат на доведения состояния пригодного для использования, выше стоимости земельных участков, требующих таковые вложении. Диапазон влияния 1,07 – 1,82.

Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения 1 – 40% как для застроенных, та и незастроенных земельных участков.

Период экспозиции аналогичных объектов на рынке:

Застроенные земельные участки

Объекты общественного назначения						
Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14
Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	5	6	8
Вспомогательные здания						

Незастроенные земельные участки

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Изменение цен по аналогичным объектам за период экспозиции – данные отсутствуют.

7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки: объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – продажи застроенных земельных участков торгово-офисного назначения.

Как показывает проведенный анализ, рынок застроенных земельных участков в Калининградской обл. является достаточно развитым, характеризуется достаточным кол-вом предложений, тем не менее, предложения по продаже объектов, аналогичных объекту оценки (с учетом состава, конструктивных элементов объектов капитального строительства, состояния, степени готовности, назначения и местоположения, площади земельного участка) отсутствуют,

ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки и объектов, предложенных к продаже по состоянию на дату оценки. На данном этапе невозможно сделать вывод о предполагаемой стоимости земельного участка.

Как показывает проведенный анализ, рынок незастроенных земельных участков в Калининградской обл. является достаточно развитым, характеризуется достаточным кол-вом предложений. По приведенному анализу можно сделать вывод, что стоимость незастроенного земельного участка может находиться в границах диапазона 2 586,21 – 34 666,67 руб./кв. м руб./кв. м незастроенного земельного участка.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, гл. VI, ст. 13).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Юридически разрешенные варианты использования.

В соответствии с предоставленными документами объект капитального строительства имеют назначение - нежилое, земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - банковская и страховая деятельность. Таким образом, использование объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования и назначением объектов капитального строительства, является единственно юридически возможным вариантом использования как застроенный земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка.

Физически возможные варианты использования.

Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Общее состояние объекта капитального строительства - неудовлетворительное - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта, часть конструктивных (несущих и ограждающих) элементов разрушена, здание после пожара. Препятствий физического характера для использования объекта по функциональному назначению, как застроенный земельный участок торгово-офисного назначения, нет, после проведения капитального ремонта, реконструкции зданий. Является физически возможным, после проведения капитального ремонта, реконструкции зданий.

Финансово оправданное использование

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности вариантов использования, Оценщик руководствовался результатами анализа физической возможности и юридической допустимости, а также результатами анализа рынка недвижимости.

Использование объекта оценки как застроенный земельный участок торгово-офисного назначения, является финансово-оправданным, т. к. такой вариант использования будет приносить прибыль при сдаче объекта в аренду, или использованию в коммерческих целях, с целью получения прибыли.

Исходя из юридической допустимости и физической возможности, единственно возможным использованием объекта оценки, является, в соответствии с видом разрешенного использования, застроенный земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки является, в соответствии с видом разрешенного использования застроенный земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка, ввиду единственно возможного юридического варианта использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

Юридически разрешенные варианты использования

В соответствии с предоставленными документами земельный участок имеет категорию

земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - банковская и страховая деятельность. Таким образом, использование объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования, является единственно юридически возможным вариантом использования как земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка.

Физически возможные варианты использования.

Земельный участок имеет категорию земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - банковская и страховая деятельность. Фактическое использование на дату оценки – под нежилым зданием. Препятствий физического характера для использования объекта по функциональному назначению, как земельный участок торгово-офисного назначения, нет. Является физически возможным.

Финансово оправданное использование

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности вариантов использования, Оценщик руководствовался результатами анализа физической возможности и юридической допустимости, а также результатами анализа рынка недвижимости.

Использование земельного участка в качестве торгово-офисного назначения, является финансово-оправданным, т. к. такой вариант использования будет приносить прибыль при сдаче объекта в аренду, или использованию в коммерческих целях, с целью получения прибыли.

Исходя из юридической допустимости и физической возможности, единственно возможным использованием объекта оценки, является, в соответствии с видом разрешенного использования - земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного является, в соответствии с видом разрешенного использования земельный участок торгово-офисного назначения, в соответствии с проведенным анализом рынка, ввиду единственно возможного юридического варианта использования.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с ФСО V/2022 п. 1 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки (ФСО V/2022 п. 2):

Задачи и цель - определение рыночной стоимости, для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Объект оценки объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" .

Результат анализа наиболее эффективного использования – застроенный земельный участок торгово-офисного назначения.

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 (ФСО V/2022 п. 4)

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках[8] (предложениях)[9] с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок продажи застроенных земельных участков в регионе местоположения является достаточным развитым, характеризуется достаточным кол-вом предложений, тем не менее предложения по продаже объектов, аналогичных объекту оценки (с учетом состава, конструктивных элементов объектов капитального строительства, состояния, степени готовности, назначения и местоположения, площади земельного участка) отсутствуют, ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки и объектов, предложенных к продаже по состоянию на дату оценки**.**

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является доступной, проверить полноту и достоверность исходной информации представляется возможным

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация является актуальной на дату оценки, рыночные условия стабильны в период с даты публикации цен предложений/сделок до даты оценки

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) – предложения по продаже объектов, аналогичных объекту оценки (с учетом состава, конструктивных элементов объектов капитального строительства, состояния, степени готовности, назначения и местоположения, площади земельного участка) отсутствуют, ценообразование по основным факторам не является единообразным, в силу индивидуальных характеристик объекта оценки и объектов, предложенных к продаже по состоянию на дату оценки, что позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение сравнительного подхода является в целом возможным, но нецелесообразным.

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 (ФСО V/2022 п. 11).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) - объект недвижимости подразумевает коммерческое использование, т. е объект способен генерировать потоки доходов (например, сдача в аренду) или функционирование составе бизнеса

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) - степень неопределенности будущих доходов, по мнению оценщика, высокая, использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а также достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов; отсутствие полноты и достоверности исходной информации в части сумм и сроков поступления будущих доходов, а также

---

[8] В соответствии с ФСО V/2022 п.6 методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений - цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. / ФСО I/2022 п.8.). 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.

[9] Здесь и далее рассматривается возможность использования, в т. ч. цен предложений

необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение доходного подхода является, в целом, возможным, но не целесообразным.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений

Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

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) - необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание объекта капитального строительства (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с последующим учётом износа и уставреваний оцениваемого объекта, прибыли предпринимателя и стоимости прав на земельный участок, в данном случае определение затрат на создание объекта капитального строительства (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с последующим учётом износа и устареваний оцениваемого объекта, прибыли предпринимателя и стоимости прав на земельный участок является возможным с учетом наличия информации о затратах на замещение (представляют собой текущие затраты на создание объекта капитального строительства или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств) аналогичных объектов в специализированных справочниках, наличия рыночной (аналитической) информации об износе и устареваниях, прибыли предпринимателя, наличия рыночной информации по сделкам и предложениям по продаже незастроенных земельных участков)

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 соответствии с п.24 ФСО №7 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках/предложениях отсутствуют); в данном случае, применение сравнительного и доходного подхода является в целом возможным, но нецелесообразным, таким образом наиболее высока значимость затратного подхода

Таким образом, применение затратного подхода является, возможным и целесообразным.

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 (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости применялся затратный подход, метод затрат замещения, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации.

Метод затрат замещения, включает в себя следующие этапы

расчет всех затрат участников рынка на создание объекта капитального строительства актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

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

В соответствии с ФСО №7 гл. 7, ст. 24 стоимость объекта недвижимости, определяемая в рамках затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание объекта капитального строительства (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, в данном случае затраты на замещение
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание объекта капитального строительства этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке в части определения стоимости прав на земельный участок как незастроенного

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 (ФСО V/2022 п. 4)

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках (предложениях) с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок аналогичных объектов является достаточно активным, хорошо развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений/сделок

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является доступной, проверить полноту и достоверность исходной информации представляется возможным

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация является актуальной на дату оценки, рыночные условия стабильны в период с даты публикации цен предложений/сделок до даты оценки

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) – подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов по своим существенным характеристикам к объекту оценки является возможным

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних сделок/предложений по объектам-аналогам. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение или недавно, совершенные сделки, и придет к заключению о возможной предлагаемой цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным.

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 (ФСО V/2022 п. 11).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) - объект недвижимости подразумевает коммерческое использование, т. е объект способен генерировать потоки доходов (например, сдача в аренду или функционирование в составе бизнеса)

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) - степень неопределенности будущих доходов, по мнению оценщика, высокая, использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а также достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов; отсутствие полноты и достоверности исходной информации в части сумм и сроков поступления будущих доходов, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение доходного подхода является, в целом, возможным, но не целесообразным.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений

Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

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) - необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание объекта капитального строительства (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с последующим учётом износа оцениваемого объекта, прибыли предпринимателя и стоимости прав на земельный участок, в отношении определения стоимости земельного участка незастроенного методы затратного подхода не применяются, поскольку земельный участок, как объект недвижимости, не предполагает затрат на создание объекта капитального строительства (воспроизводство или замещение), а также износа, определение рыночной стоимости земельного участка незастроенного является частью процесса определения стоимости единого объекта недвижимости в рамках затратного подхода

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 соответствии с п.24 ФСО №7 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках/предложениях отсутствуют); в данном случае, рассматривается незастроенный земельный участок, в соответствии с вышеизложенным применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным, данных, необходимых для применения сравнительного подхода достаточно, рыночные данные о сделках/предложениях по аналогичным объектам присутствуют, при наличии данных для сравнительного подхода, применения затратного подхода является нецелесообразным.

Таким образом, применение затратного подхода является, невозможным и не целесообразным.

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 (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости применялся сравнительный подход, метод сравнительного анализа, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации (наличие достаточной информации на рынке незастроенных земельных участков, а также возможность проверить полноту и достоверность информации)

Метод сравнительного анализа реализуется поэтапно (этапы представлены в табл. 9.2.1):

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках/предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном подходе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м земельного участка незастроенного (единица сравнения, характерная для рынка объекта оценки).

- Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик, по ценообразующим факторам.

- Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости). Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, на основе скорректированных значений единиц сравнения, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость объектов-аналогов за единицу сравнения умноженная на общую площадь объекта оценки).

9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, руководствуясь результатами анализа наиболее эффективного использования.

Отбор аналогов производился с учетом требований ФСО № V/2022, ФСО № 7 из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (см. п. 7.2 Отчета).

При проведении анализа цен предложений учитывалось:

Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения – в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации) - в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения – при определении стоимости не использовались цены предложений по объектам, которые в значительной степени ниже или выше цен предложений в сопоставлении с другими объектами, с аналогичными характеристиками, рассматривался диапазон от 3 371,97 до 3 837,95 руб./кв. м с учетом последующей корректировки стоимости каждого аналога, в соответствии с его характеристиками, для устранения различий между объектом оценки и аналогами, с целью получения однородного результата откорректированной стоимости аналогов, отличающихся в незначительной степени.

Достаточность и достоверность информации по каждому аналогу - при определении стоимости не использовались цены предложений/сделок по объектам, по которым данных, имеющихся в свободном доступе, для идентификации характеристик недостаточно, а также нет возможности уточнить с помощью указанных контактных данных

При проведении анализа использовались наиболее сопоставимые аналоги для исключения введения дополнительных корректировок

Сделки/предложения, совершенные/опубликованные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки/предложения, совершенные/предложенные в более ранний срок - при определении стоимости использовались данные по предложениям/сделкам актуальным на дату оценки/наиболее близким к дате оценки, с учетом характеристик аналогов

Ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости – при наличии цены совершенной сделки, предпочтение отдается цене сделки пред ценой приложения, с учетом целей и задач оценки, а также наличии достоверной информации о совершенных сделках.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Анализ рынка включает в себя выявление критериев отбора аналогов и характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщиком были определены следующие основные критерии:

функциональное использование	земельный участок торгово-офисного назначения
передаваемые права	право собственности
ограничения (обременения прав)	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные
условия сделки	рыночные
условия рынка (условия сделки)	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	актуальные на дату оценки
местоположение	Калининградская обл., г. Калининград
местоположение на территории региона	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно, жилой застройки/смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города
местоположение относительно первой линии	внутри квартально
конфигурация, форма, рельеф земельного участка	по форме и рельефу благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
благоустройство и дорожная инфраструктура	любое
категория земель	земли населенных пунктов
вид разрешенного использования/функциональное назначение	любое, относящееся к сегменту рынка объекта оценки
коммуникации в границах земельного участка	по границе
общая площадь, кв. м	до 5 000 кв. м

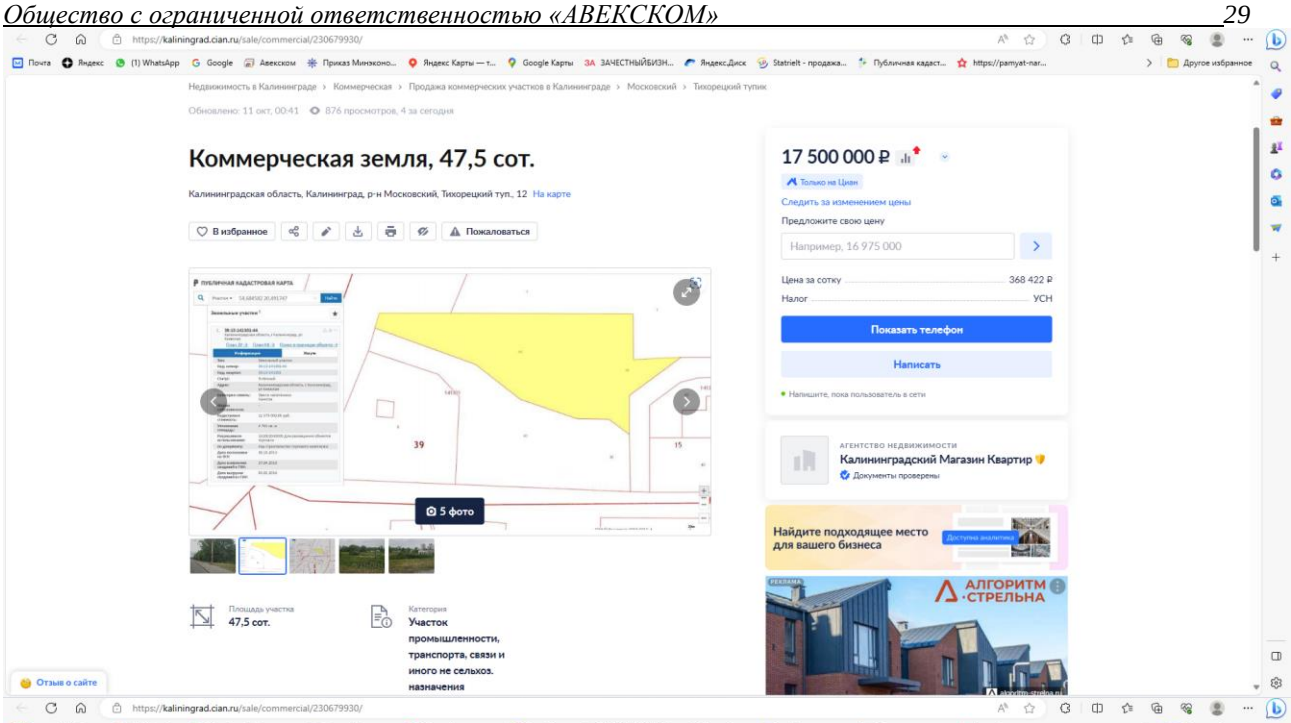
Применение других аналогов, не соответствующих вышеуказанным критериям, по мнению оценщика нецелесообразно, поскольку потребуется введение дополнительных корректировок, что в свою очередь, может привезти к искажению итогового результата.

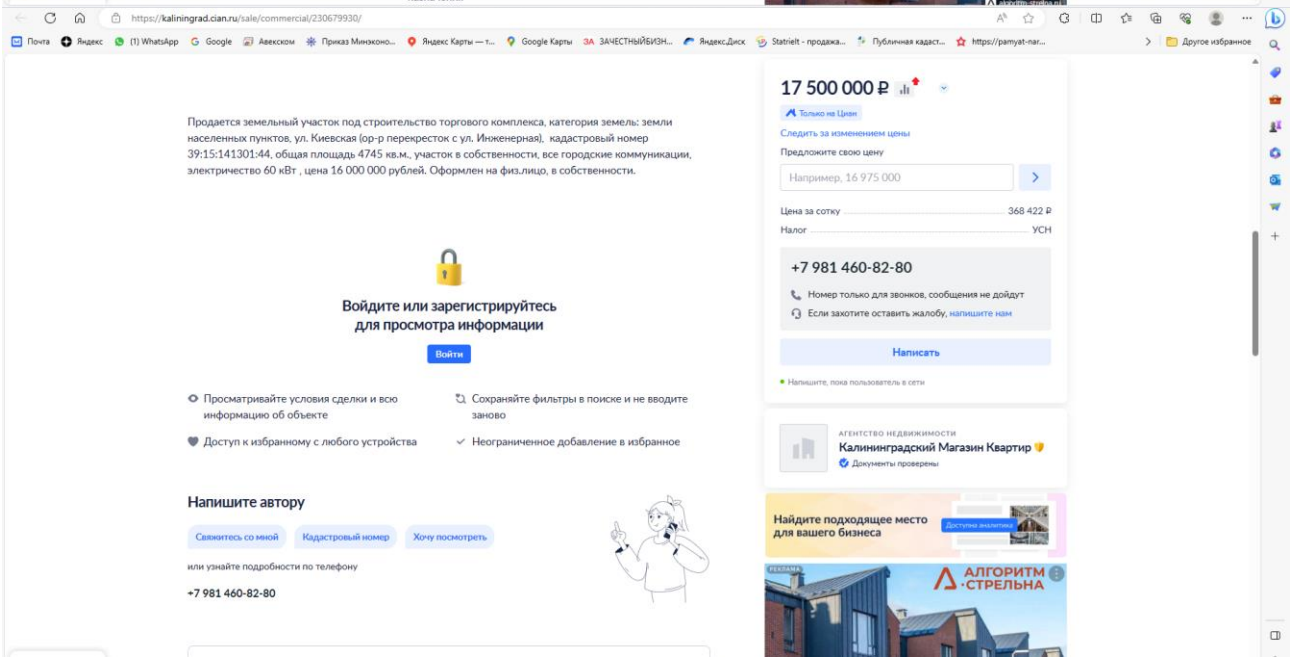
Далее представлено описание объектов, подходящих для сравнения с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании.

Аналоги, подходящие для сравнения с объектом оценки[10]:

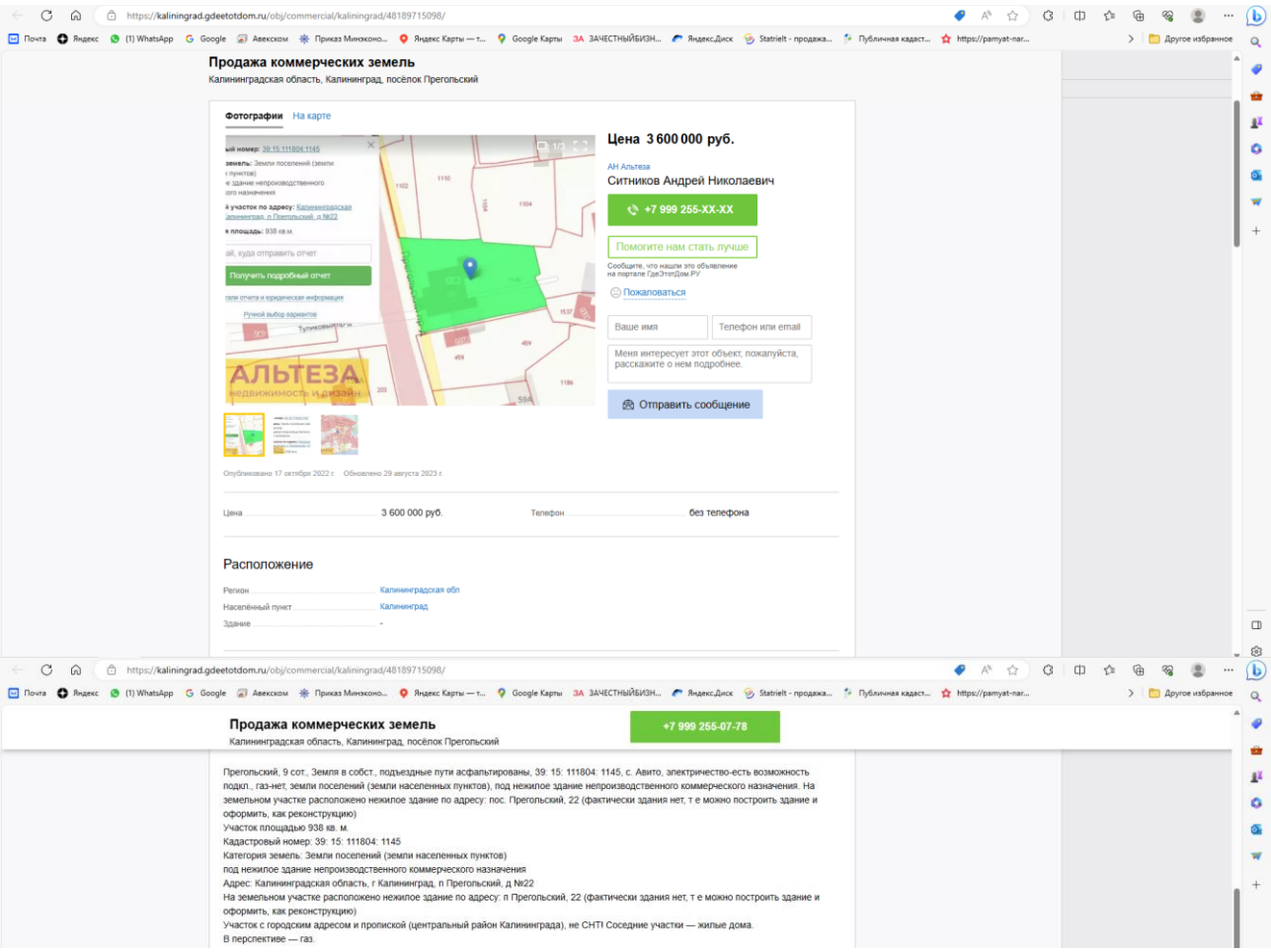
№1

[10] Дополнительные характеристики уточнены в процессе интервьюирования, а также по данным Публичной кадастровой карте https://pkk.rosreestr.ru


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/230679930/
Недвижимость в Калининграде › Коммерческая › Продажа коммерческих участков в Калининграде › Московский › Тихорецкий тупик
Обновлено: 11 окт, 00:41 876 просмотров, 4 за сегодня
Коммерческая земля, 47,5 сот.
Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Тихорецкий туп., 12 На карте
В избранное
Пожаловаться
5 фото
Площадь участка
47,5 сот.
Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
17 500 000 ₽
Только на Циан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 16 975 000
Цена за сотку 368 422 ₽
Налог УСН
Показать телефон
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Калининградский Магазин Квартир
Документы проверены
Найдите подходящее место для вашего бизнеса
АЛГОРИТМ СТРЕЛЬНА
Отзыв о сайте


https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/230679930/
Продается земельный участок под строительство торгового комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, ул. Киевская (ор-р перекресток с ул. Инженерная), кадастровый номер 39:15:141301:44, общая площадь 4745 кв.м., участок в собственности, все городские коммуникации, электричество 60 кВт , цена 16 000 000 рублей. Оформлен на физ.лицо, в собственности.
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Войти
Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
+7 981 460-82-80
17 500 000 ₽
Только на Циан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 16 975 000
Цена за сотку 368 422 ₽
Налог УСН
+7 981 460-82-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Калининградский Магазин Квартир
Документы проверены
Найдите подходящее место для вашего бизнеса
АЛГОРИТМ СТРЕЛЬНА

№2

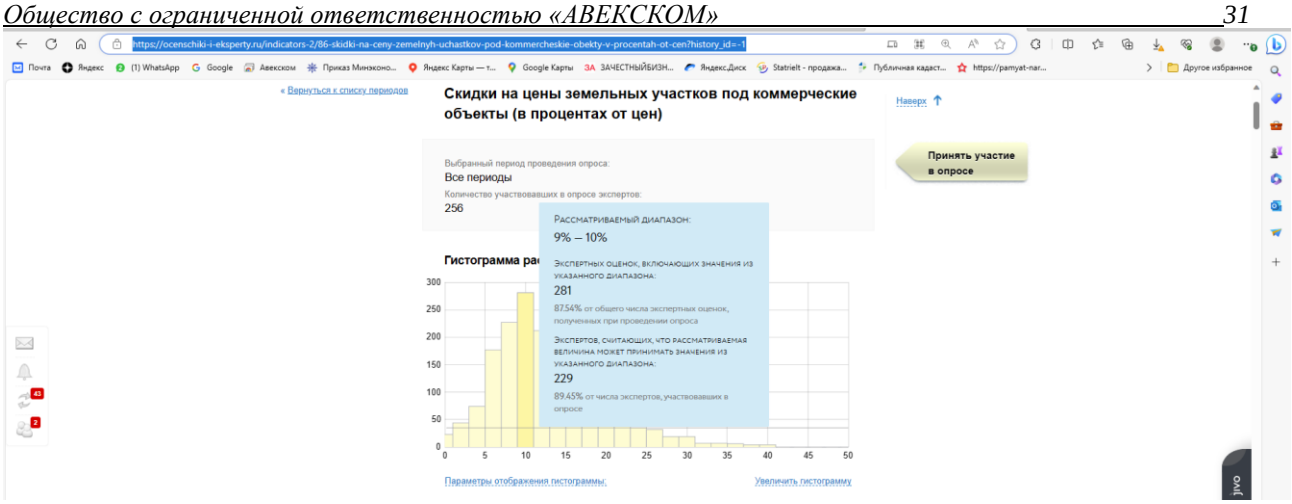


Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. Анализ всех ценообразующих факторов привел к отбору тех факторов, по которым корректировку проводить не требуется по причине их идентичности. В качестве ценообразующих выделены:

Первая группа элементов сравнения характеризует сделку (условия финансирования, условия продажи, условия рынка).

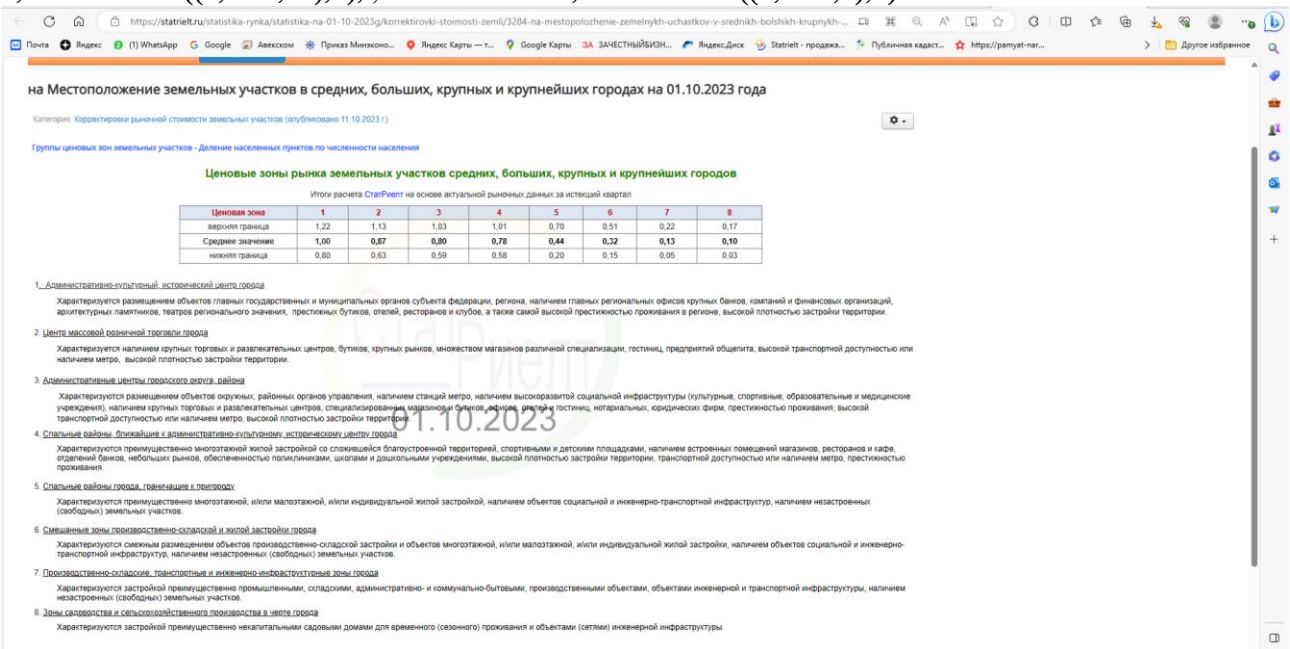
Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки, завершенность сделки или предложение. В данном случае объект оценки представляет цену завершенной сделки, цены по аналогам представляют собой цены предложений (начальная цена предложения), что не предполагает торг с потенциальным покупателем. Корректировка принята на основании данных «Электронного справочника оценщика»[11].

[11] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/86-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-pod-kommercheskie-obekty-v-procentah-ot-cen?history_id=-1



Вторая группа элементов сравнения

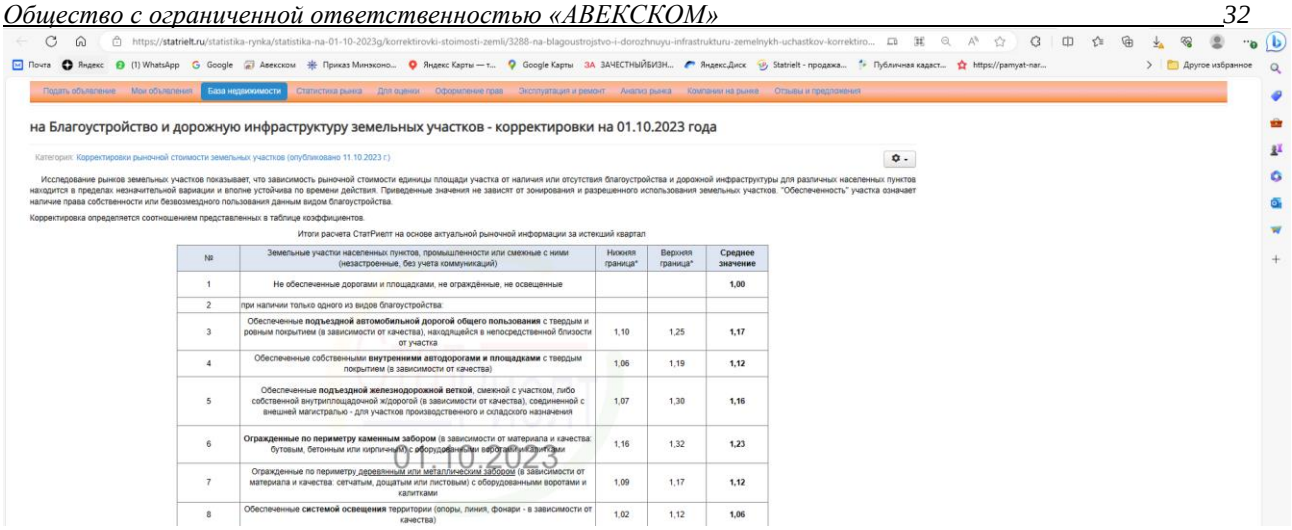
Корректировка местоположение на территории населенного пункта подразумевает оптимальное расположение объекта относительно центральной части населенного пункта, учитывает развитость социальной инфраструктуры, ближайшее окружение, транспортную доступность, престижность района и территории местоположения. Корректировка рассчитана на основании данных НО «СтатРиэлт»[12] по верхней границе диапазона. Для аналога №1 составила 1,98=ОКРУГЛ((1,01/0,51);2), , аналога №2 - 1,44=ОКРУГЛ((1,01/0,7);2)



Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру учитывает увеличение стоимости земельного участка при наличии благоустройств и дорожной инфраструктуры земельного участка. Корректировка рассчитана на основании данных НО «СтатРиэлт»[13] (как частное максимального и минимального значения по фактору «обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования», учитывая качество покрытия. Для аналога №1 составила 1,00, аналога №2 - 1,14 =ОКРУГЛ((1,25/1,1);2)

[12]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3284-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-10-2023-goda

[13]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

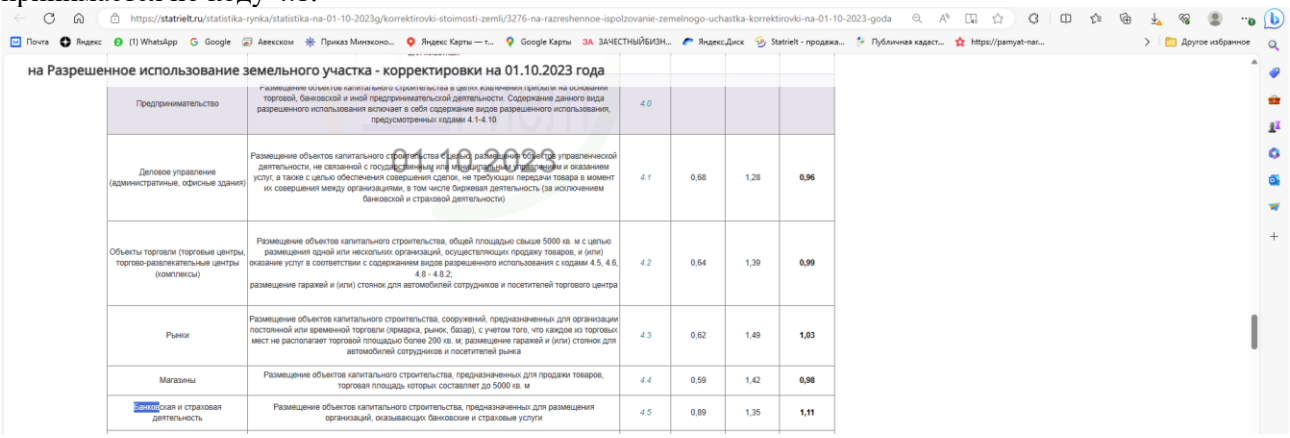
Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные **подъездной автомобильной дорогой общего пользования** с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,25	1,17
4	Обеспеченные собственными **внутренними автодорогами и площадками** с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные **подъездной железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	**Огражденные по периметру каменным забором** (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,16	1,32	1,23
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,17	1,12
8	Обеспеченные **системой освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Корректировка на вид разрешенного использования учитывает изменение стоимости в зависимости от назначения, вида разрешенного использования земельного участка. Корректировка рассчитана на основании данных НО «СтатРиэлт»[14], составила для аналога №1 - 1,12=ОКРУГЛ((1,11/0,99);2), аналога №2- 1,16=ОКРУГЛ((1,11/0,96);2), ВРИ по аналогу №2 принимается по коду 4.1.



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление (административные, офисные здания)	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,68	1,28	0,96
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,64	1,39	0,99
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,62	1,49	1,03
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,59	1,42	0,98
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,89	1,35	1,11

Табл. 9.2.1 Описание аналогов, определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного

Описание характеристик объекта оценки и аналогов			
Параметры сравнения	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**
функциональное использование	земельный участок торгово-офисного назначения	земельный участок торгово-офисного назначения	земельный участок торгово-офисного назначения
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
ограничения (обременения прав)	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные	типичные	типичные

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3276-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка (условия сделки)	сделка	предложение	предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	17.10.2023	17.10.2023	17.10.2023
местоположение	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б	Калининградская обл., г. Калининград, ул. Киевская	Калининградская обл., г. Калининград, пос. Прегольский, 22
местоположение на территории региона	город, административный региональный центр	город, административный региональный центр	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно, жилой застройки, р-н граничащий к центральной части города	смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города	зона, преимущественно, жилой застройки, р-н граничащий к окраине города
местоположение относительно первой линии	внутри квартально	внутри квартально	внутри квартально
конфигурация, форма, рельеф земельного участка	по форме и рельефу благоприятный для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
благоустройство и дорожная инфраструктура	асфальтированная дорога общего пользования	асфальтированная дорога общего пользования	грунтовая дорога общего пользования
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

вид разрешенного использования/функциональное назначение	банковская и страховая деятельность	под строительство торгового комплекса	под нежилое здание непроизводственного коммерческого назначения
коммуникации в границах земельного участка	учитываются по границе	по границе	по границе
общая площадь, кв. м	313,00	4 745,00	938,00
Цена сделки/предложения, руб./кв. м земельного участка	-	3 371,97	3 837,95
Цена сделки/предложения, руб.	-	16 000 000,00	3 600 000,00
Источник информации	-	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/230679930/" https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/230679930/	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/obj/commercial/kaliningrad/48189715098/ "https://kaliningrad.gdeetotdom.ru/obj/commercial/kaliningrad/48189715098/
Внесение корректировок			
Первая группа элементов сравнения			
корректировка на условия сделки (скидка на торг)		0,90	0,90
общий корректирующий коэффициент		0,90	0,90
откорректированная стоимость, руб. /кв. м		3 034,77	3 454,16
Вторая группа элементов сравнения			
корректировка местоположение на территории населенного пункта		1,98	1,44
корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру		1,00	1,14
корректировка на вид разрешенного использования		1,12	1,16
общий корректирующий коэффициент		2,22	1,90
откорректированная стоимость, руб. /кв. м		6 737,19	6 562,90
рыночная стоимость земельного участка, 1 кв. м, руб., округленно до целых		6 650,00	
рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 081 500,00	

Определение стоимости объекта капитального строительства

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства объекта производится по стоимости замещения – стоимость затрат на создание объекта капитального строительства объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах.

Расчет произведен на основании данных сборника "УЕРСС-2018. Укрупненные единичные расценки стоимости строительства", для 1 гр. капитальности

520	0825_3	Фельдшерские медицинские пункты	1001	2000	29 140	27 753	26 431	20 332	15 640
521	0825_3	Станции скорой медицинской помощи	501	1000	29 928	28 503	27 146	20 881	16 063
522	0825_3	Станции скорой медицинской помощи	2001	3000	28 353	27 003	25 717	19 783	15 217
523	0825_4	Аптеки	100	600	36 386	34 653	33 003	31 432	29 935
524	0825_4	Аптеки	1200	1800	33 078	31 503	30 003	28 574	27 213
525	0825_4	Аптеки	2500	3500	29 770	28 353	27 003	25 717	24 493
526	0825_5	Медицинские центры	7000	8000	34 894	34 001	32 011	27 533	25 573
527	0825_5	Медицинские центры	14000	15000	32 713	31 668	29 913	26 520	24 824
528	0825_5	Медицинские центры	20000	25000	30 533	29 335	27 815	25 506	24 075
529	0825_5	Медицинские центры	35000	39000	28 353	27 003	25 717	24 493	23 326
530	0825_5	Медицинские центры	2000	4000	37 074	36 333	34 108	28 548	26 323
531	0826	Крематории			45 253	44 348	41 632	34 844	32 129
532	0827	Комплексы аттракционов			23 976	23 497	22 058	18 462	17 023
533	0828	Здание аквапарка	7000	8000	58 408	55 626	52 978	50 454	48 052
534	0828	Здание аквапарка	10000	11000	56 627	55 494	52 097	43 603	40 205
535	0828	Здание аквапарка	16000	18000	57 434	56 286	52 840	44 224	40 778
536	0828	Здание аквапарка	24000	26000	44 168	43 285	40 635	34 010	31 360
537	0828	Здание аквапарка	39000	43000	50 782	49 767	46 719	39 103	36 055
538	0829	Объекты бытового обслуживания	250	500	29 793	29 681	28 245	23 006	19 371
539	0829	Объекты бытового обслуживания	1000	1200	28 438	28 332	26 961	21 960	18 490
540	0829	Объекты бытового обслуживания	1500	2500	27 084	26 983	25 678	20 915	17 610
541	0830_1	Бани общественные		150	30 079	28 647	27 283	25 983	24 747
542	0830_1	Бани общественные	250	450	29 203	27 813	26 488	25 227	24 026
543	0830_1	Бани общественные	500	600	28 353	27 003	25 717	24 493	23 326
544	0830_1	Бани общественные	750	1000	27 527	26 216	24 968	23 779	22 647
545	0830_2	Бани		1000	34 803	33 789	32 805	29 823	27 112
546	0830_2	Бани	1100	2000	33 146	32 180	31 243	28 403	25 821
547	0830_2	Бани	2200	3500	31 568	30 648	29 755	27 050	24 591
548	0830_2	Бани	5500	6300	30 064	29 188	28 338	25 763	23 420
549	0831	Уборные	300	450	22 053	21 002	20 002	15 386	11 836
550	0831	Уборные		80	31 503	30 003	28 574	21 980	16 908
551	0831	Уборные	90	140	26 778	25 503	24 288	18 683	14 372
552	0831	Общественные уборные	150	250	24 415	23 253	22 145	17 035	13 103
553	0832						5 717	23 379	21 253
554	0832						5 003	22 729	20 663
555	0832	Патологоанатомические корпуса (морги)	300	1000	26 778	25 503	24 288	22 080	20 073

125% 15 (15 / 18)

Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя, руб. = удельный показатель стоимости строительства аналога по состоянию на январь 2018 г. для условий г. Санкт-Петербург, руб./кв. м объекта капитального строительства * общая площадь * поправочный коэффициент к стоимости аналога * коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Поправочный коэффициент к стоимости составил 1,28=ОКРУГЛ(((1*0,8*(154,456/115,656)*1,2));2) , где:

1,2 - ставка НДС на дату оценки

0,8 – коэффициент перехода к более низкому классу качества, принят по данным используемого справочника

154,456 - индекс СМР РФ на сентябрь 2023 г.

115,656 – индекс СМР РФ на декабрь 2017 г.

0,998 – территориальный коэффициент, принят на основании данных используемого справочника

Индексы рассчитаны СМР на основании данных Ко-Инвест, выпуск 122

Печать страницы https://id-option.ru/query.php?pobj=ruX0.22.094.0001

Выпуск 122 • январь 2023

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2023-2025 гг. (с учетом НДС)

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	150,642	-5,247	132,982	-7,977
Июнь 23	152,537	1,258	135,330	1,765
Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,765
Декабрь 23	156,399	1,258	140,150	1,765
Март 24	158,366	1,258	142,625	1,765
Июнь 24	160,358	1,258	145,143	1,765
Сентябрь 24	162,375	1,258	147,705	1,765
Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,765
Март 25	166,485	1,258	152,966	1,765
Июнь 25	168,579	1,258	155,667	1,765
Сентябрь 25	170,700	1,258	158,415	1,765
Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,765

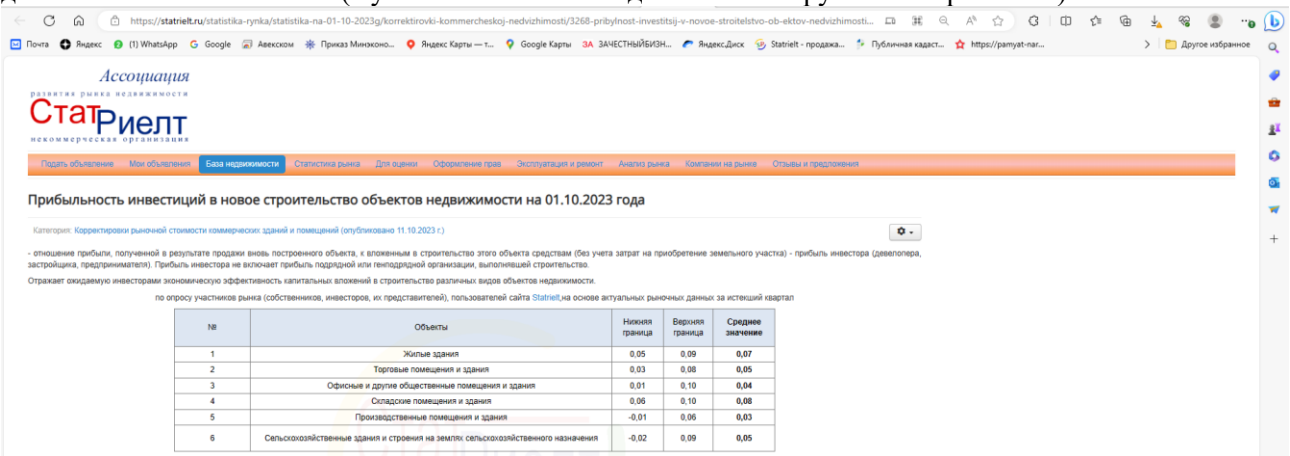
125% 94 (94 / 167)

190,000
180,000

23	Краснодарский край	0.910
26	Ставропольский край	0.800
61	Ростовская область	0.777
2	Башкортостан	0.778
18	Удмуртия	1.000
45	Курганская область	0.860
56	Оренбургская область	0.870
59	Пермский край	0.777
66	Свердловская область	0.821
74	Челябинская область	0.777
22	Алтайский край	0.800
4	Алтай	0.770
42	Кемеровская область	0.880
54	Новосибирская область	0.879
55	Омская область	0.769
70	Томская область	0.930
72	Тюменская область	1.000
86	Ханты-мансийский АО	1.200
89	Ямало-Ненцкий АО	1.200
3	Бурятия	1.000
17	Тыва	0.860
19	Хакасия	0.900
24	Красноярский край	0.778
38	Иркутская область	1.010
75	Забайкальский край	0.950
25	Приморский край	0.950
27	Хабаровский край	1.150
28	Амурская область	1.150
79	Еврейский АО	0.920
87	Чукотский АО	1.500
39	Калининградская область	1.000
14	Якутия	2.100
41	Камчатский край	1.550
49	Магаданская область	1.900
65		..400

125% 18 (18 / 18)

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя составил 1,05, принят на основании данных НО «СтатРиэлт»[15] (с учетом назначения зданий и конструктивных решений)



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,09	**0,07**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	**0,05**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,10	**0,04**
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	**0,08**
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	**0,03**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,02	0,09	**0,05**

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3268-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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).

Физический износ принят согласно данным методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404 по укрупненной шкалой физического износа, по значению, находящемуся в диапазоне соответствующего состояния (размере 0,50)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
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 несущих - весьма ветхое. Ограниченное 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.	-

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. Относительно объектов недвижимости выражается в потере стоимости, связанной с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта, и связано с такими факторами как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки и проявляется в устаревшей архитектуре, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т. д. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание принято по данным Шкале экспертных оценок для определения функционального износа[16]

№ пп	Характеристика состояния имущества	Величина функциональн ого устаревания, %	Среднее значение функциональ ного устаревания, %
1	Соответствует лучшим проектам, вполне вписывается в современный производственный процесс	0	0
2	Вполне современно, однако, имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10	7,5
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35	25
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревшей	40-70	55
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100	87,5

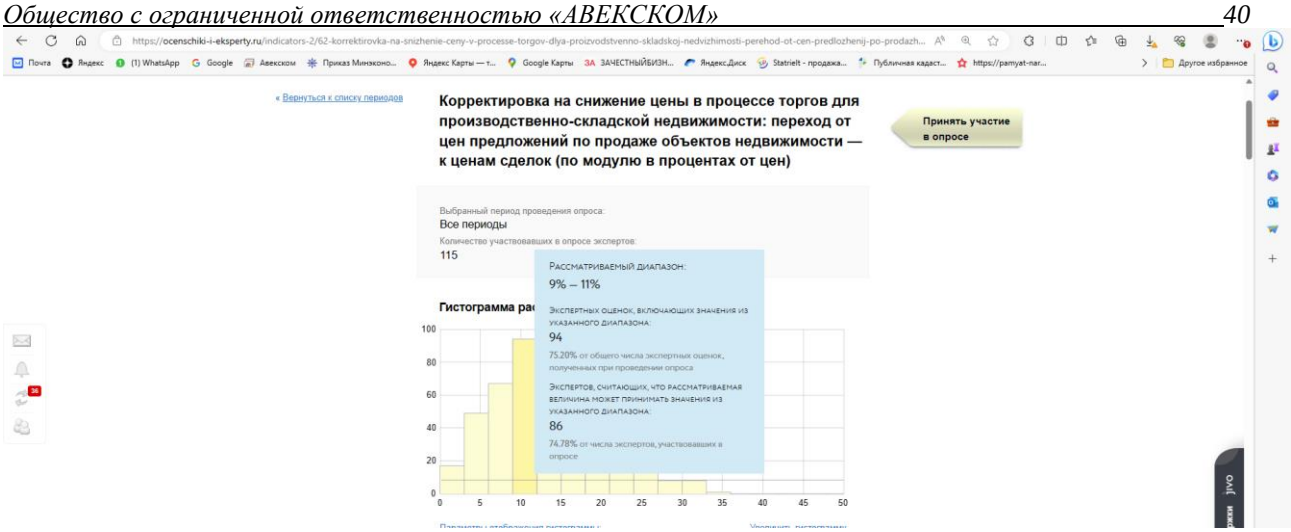
В соответствии с вышеприведённой классификацией, учитывая год постройки и особенности конструктивных элементов, объект оценки можно отнести к 5 группе - безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам, не вписывается в современные реалии. Коэффициент функционального устаревания составит 0,750

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.

В данном случае, внешнее обесценение проявляется в условиях рынка, которые предполагают снижение стоимости, в рыночных условиях. На рынке, данный фактор характеризуется наличием возможности торга, снижение стоимости в процессе торга между продавцом и покупателем. Таким образом, внешнее устаревание принято в размере скидки на торг для аналогичных объектов на рынке, что в данном случае, будет отражать рыночные условия, при реализации объекта. Величина скидки на торг принята согласно данным «Электронного справочника оценщика»[17] в размере 0,10, (с учетом назначения зданий и конструктивных решений).

[16] Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352с.

[17] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/62-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-ce?history_id=-1



Величина износа и устареваний, определенная мультипликативным методом, составит 0,8875 =ОКРУГЛ((1-0,10*0,50*0,750);4)

Рыночная стоимость здания составит 250 500,00 =ОКРУГЛ(((2 226 323,64-2 226 323,64*0,8875));-2) с учетом НДС (20%), 208 750,00=ОКРУГЛ((250 500,00/1,2);2) без учета НДС (20%)

Определение стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта оценки определена как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости зданий.

Табл. 9.2.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамах затратного подхода

рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	2 081 500,00	расчет
рыночная стоимость здания, с учетом НДС, (20%)	250 500,00	расчет
рыночная стоимость здания, без учета НДС (20%)	208 750,00	расчет
рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%), руб.	2 290 250,00	рыночная стоимость земельного участка + рыночная стоимость здания, без учета НДС (20%)
рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.	2 332 000,00	рыночная стоимость земельного участка + рыночная стоимость здания, с учетом НДС (20%)

9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости определялась в рамках затратного подхода (сравнительный и доходный подходы не применялись). В качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках затратного подхода.

Итоговый результат оценки стоимости – рыночная стоимость объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость с учетом НДС (20%)

2 332 000,00

Два миллиона триста тридцать две тысячи рублей 00 копеек

В том числе:

рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	2 081 500,00
рыночная стоимость здания, с учетом НДС, (20%)	250 500,00
рыночная стоимость здания, без учета НДС (20%)	208 750,00
рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%), руб.	2 290 250,00
рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.	2 332 000,00

9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Границы интервала определены оценщиком априорным методом (Источник информации: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.) на основании характеристики рынка объекта оценки по следующим параметрам:

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 30 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 25 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: низкая - средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 10 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 10%

высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 5%

В соответствии с вышеприведёнными параметрами:

оборачиваемость активов - низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками, развитость рынка - средняя – региональные центры, значение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки ± 25%

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки:

Возможная верхняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	2 915 000,00
Возможная нижняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	1 749 000,00

10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость объект недвижимости в составе: нежилое здание, кад. № 39:15:150516:133, общей площадью 55,60 кв. м, земельный участок, кад. № 39:15:150516:14, общей площадью 313,00, расположенный по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость с учетом НДС (20%)
2 332 000,00
Два миллиона триста тридцать две тысячи рублей 00 копеек

В том числе:

рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается, руб.	2 081 500,00
рыночная стоимость здания, с учетом НДС, (20%)	250 500,00
рыночная стоимость здания, без учета НДС (20%)	208 750,00
рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (20%), руб.	2 290 250,00
рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС (20%), руб.	2 332 000,00

Ограничения и пределы применения полученного результата

- 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 (ФСО I/2022 п.14.)
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12).

Оценщик	Иванова Ольга Евгеньевна
Генеральный директор ООО «АВЕКСКОМ»:	Иванова Ольга Евгеньевна

11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543
- Выписка из ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633

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

- характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов https://yandex.ru/maps, https://www.google.com/maps
- состояние, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку)
- возможные границы интервала рыночной стоимости определялись согласно методическим материалам НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.
- аналитические данные для определения стоимости приняты по данным:
- «Справочник оценщика недвижимости», ПЦФКиО, Нижний Новгород, (копии страниц приведены по тексту отчета при использовании)
- «Электронный справочник оценщика» ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», (информация доступна по ссылке https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook)
- Данные НО «Ассоциация Статриелт» (информация доступна по ссылке https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka)
- Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404 по укрупненной шкалой физического износа

12. Приложения

Фотографии объекта оценки

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2023, поступившего на рассмотрение 20.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133
Номер кадастрового квартала:	39:15:150516
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 35459; Кадастровый номер 39:15:150516:0014:35459\А
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена, д 86Б
Площадь:	55.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1994
Год завершения строительства:	1994
Кадастровая стоимость, руб.:	1914152.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:150516:14
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Таранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133

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 39-39-01/180/2010-594 01.06.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

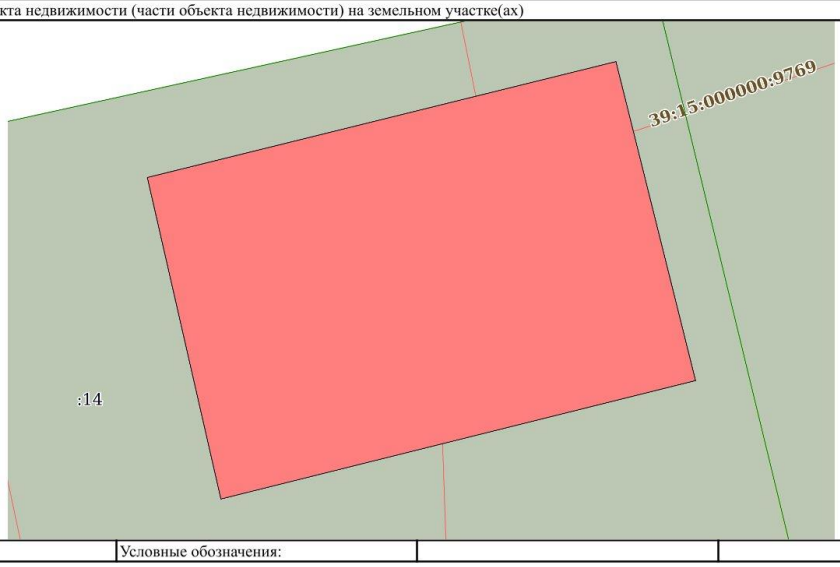
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК39						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	352705.07	1187020.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	352707.37	1187030.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	352701.04	1187031.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	352698.69	1187022.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	352705.07	1187020.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214471633	
Кадастровый номер:	39:15:150516:133

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК39

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.10.2023, поступившего на рассмотрение 17.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14
Номер кадастрового квартала:	39:15:150516
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2002

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, ул Нансена
Площадь:	313 +/- 0
Кадастровая стоимость, руб.:	1757541.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:150516:133
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	банковская и страховая деятельность
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 23.01.2003; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ОАО 'Морской торговый порт Калининград'; реквизиты документа-основания: договор аренды недвижимого имущества от 09.09.2002 № 4738 выдан: Управление земельных отношений Комитета муниципального имущества. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14
	участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Маркова Мария Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

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 39:15:150516:14-39/021/2018-2 14.08.2018 18:49:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

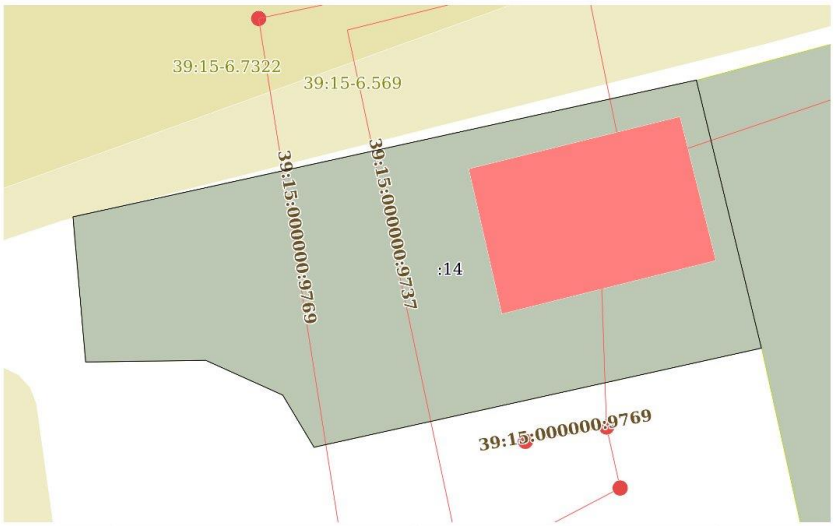
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	77°37.7`	28.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	166°21.1`	12.16	данные отсутствуют	39:15:150516:985	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	257°30.7`	20.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	329°2.2`	2.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	294°17.5`	3.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	269°14.6`	5.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	354°59.9`	6.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	352702.96	1187003.48	-	-
2	352696.56	1187004.04	-	-
3	352696.63	1187009.34	-	-
4	352695.1	1187012.73	-	-
5	352692.8	1187014.11	-	-
6	352697.17	1187033.84	-	-
7	352708.99	1187030.97	-	-
1	352702.96	1187003.48	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9

17.10.2023г. № КУВИ-001/2023-236043543	
Кадастровый номер:	39:15:150516:14

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор аренды недвижимого имущества от 09.09.2002 № 4738 выдан: Управление земельных отношений Комитета муниципального имущества; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ОАО 'Морской торговый порт Калининград'; Содержание ограничения (обременения): Аренда земли

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Документы исполнителя

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-105264/23 от 31.07.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-191-105264/23 от 31.07.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "АВЕКСКОМ"

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
192012, г. Санкт-Петербург, пер.2-Й Рабфаковский, д.7, корп.1, оф.45

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с 05.08.2023 по 04.08.2025	24 месяца	05.08.2014

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	10 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: **10 100 000 рублей**

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:
1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел.: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Рогулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 9897196-191/23 от 12.01.2023

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-105264/23 от «31» июля 2023

Россия, г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **ООО "АВЕКСКОМ"** ИНН 7811540225 192012, г. Санкт-Петербург, пер.2-Й Рабфаковский, д.7, корп.1, оф.45 E-mail: info@avexcom.ru, olganew@list.ru Тел.: 8-911-751-77-28
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 **Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге** 197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40 E-mail: spbfilial@spb.ingos.ru Тел.: 78123321010 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«05» августа 2023 года** по **«04» августа 2025 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **10.08.2023 г.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **05.08.2014 г.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования признаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков),

Страхователь: _____ Страховщик: _____ 1

потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключающих со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

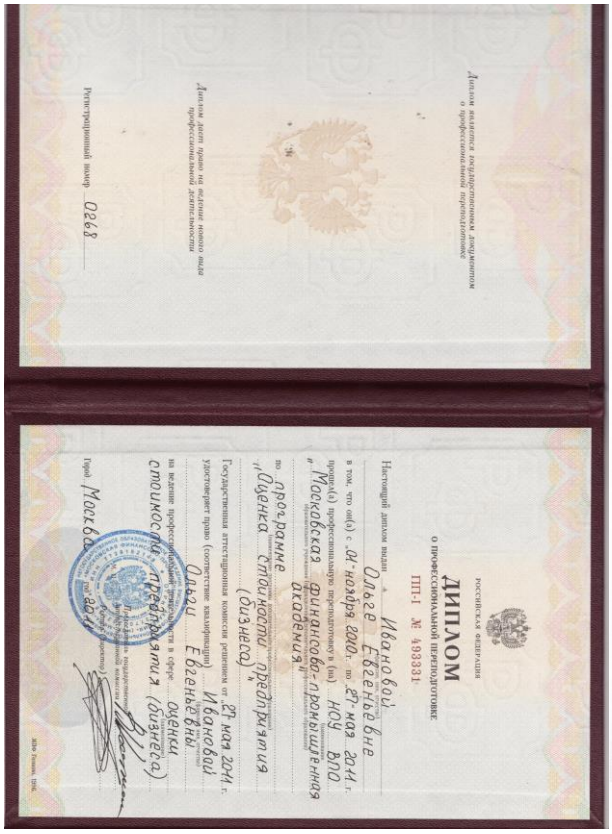
СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "АВЕКСКОМ"

От Страхователя:
Иванова О.Е. Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Рогулина О.В., Начальник отдела страхования имущественного Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, Доверенность № 0017/96-/0/22 от 12.01.2022

2



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0512 от 29.01.2013

ИВАНОВА
Ольга Евгеньевна

ИНН: 100119090597
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в НП СРОО «СПО»

Председатель Совета Партнерства — В.В.Жуковский
Директор — Т.В.Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 5
К ДОГОВОРУ №433-191-126879/21 ОТ «13» ДЕКАБРЯ 2021 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»** (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

СТРАХОВЩИК: **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: **Иванова Ольга Евгеньевна**
192012, г. Санкт-Петербур, 2-й Рабфаковский пер., д.7, корп. 1, кв. 45
4007 238864, выдан ТП №55 отдела УФМС России по СПб и ЛО в Невском р-не г. СПб, 07.08.2007 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): **С 01.01.2022г. по 31.12.2023г.,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования

ФРАНШИЗА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере **1000000рублей.**

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

(Родина О.В., Начальник отдела страхования ответственности Филиала СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге, Доверенность № 7940282-191/20 от 20.12.2020г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024586-1 «08» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ивановой Ольге Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «08» июля 2021 г. № 207

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «08» июля 2024 г.

009151-КА2