ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА»

195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
E-mail: ocenka@sova.pro

ОТЧЕТ № 453

Об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83

Заказчик:	**Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»**
Исполнитель:	**ООО «Деловой центр «Сова»**
Дата определения стоимости:	**11 августа 2023 года**
Дата составления отчета:	**09 октября 2023 года**

г. Санкт-Петербург
2023 год

Сопроводительное письмо

Председателю комитета
муниципального имущества и
земельных ресурсов администрации
городского округа «Город Калининград»,
С.А. Радковскому

Уважаемый Сергей Александрович!

Представляем Вашему вниманию наше заключение, содержащее выводы по результатам оценки величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83.

Работа выполнена на основании муниципального контракта №44 от 21 сентября 2023 года для проведения работ по оценке, а также в соответствии:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);

утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года

- Федеральным стандартом оценки (ФСО№7),утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от25сентября2014г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

Обращаем Ваше внимание на то что, настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83**,** по состоянию на 11 августа 2023 г., составляет:

548 000 рублей (пятьсот сорок восемь тысяч рублей)

	Стоимость с учетом НДС, руб	НДС, руб	Стоимость без учета НДС, руб
Здание (гараж)	**300000**	**50000**	**250000**
Земельный участок	**248000**	**-**	**248000**
Итого	**548000**	**50000**	**498000**

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь для указанных в настоящем отчете целей. Излагаемые в отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике ее проведения, мы с удовольствием на них ответим.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам профессиональные услуги, и надеемся на дальнейшее продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Деловой центр «Сова» Семенова Ольга Викторовна.

Содержание:

Сопроводительное письмо 2
Содержание: 4
1. Задание на оценку 5
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках 7
3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10
5. Термины и определения 11
6. Последовательность определения стоимости объекта 13
7. Описание объекта оценки 13
8. Социально-экономические обзоры 15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА 25
10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов 25
11. Определение стоимости объекта 32
12. Согласование результатов оценки 44
13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки 45
Список использованной литературы 46
Приложение 1. Аналоги объекта оценки. 47
Приложение 2. Фотографии объекта оценки 50
Приложение 3. Документы объекта оценки 53
Приложение 4. Документы оценщика 66

1. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	муниципальный контракт №44 от 21 сентября 2023 года
Объект оценки, включая права на объект оценки	Рыночная стоимость объектов недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83 Права на объект оценки: Права на объект оценки: Собственность, правообладатель: муниципальное образование городской округ «Город Калининград» Обременение: нет Специальные допущения: Специальные допущения: 1. Объект оценивается в отсутствии обременений. 2. Оценщиком не проводилась инвентаризация объектов оценки, идентификация объектов оценки проводилась по информации Заказчика и совместно с ним. 3. Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете содержатся ссылки на источники информации. 4. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная. 5. Оценщик не проводил измерение физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	земельный участок с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилое здание (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	земельный участок с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилое здание (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Право собственности Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются

этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для приватизации. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
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 стоимость
Дата оценки	11 августа 2023 г.
Специальные допущения	Обременения не учитываются
Иные существенные допущения	отсутствуют
Ограничения оценки	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составлен на бумажном носителе
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Материалы фотофиксации объекта оценки предоставлены заказчиком и по его решению не требуют непосредственного осмотра оценщиком
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее трех дней после подписания контракта/договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Привлечение отраслевых специалистов не требуется
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441

	2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет сведений
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем	Не требуется
Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки	Не требуется
Представление итоговой величины стоимости в виде интервала значений	Соблюдение п.14 ФСО№3 не требуется.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться Рыночная стоимость объекта оценки	Соблюдение п.26ФСО №1, п.30 ФСО№7не требуется.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик (юр. лицо)

Полное наименование организации	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	ОГРН 1023900592759 от 29 ноября 2002 г.

Местонахождение	236040, город Калининград, пл. Победы, дом 1
Лицо, действующее от имени организации (должность, Ф.И.О.)	Заместитель главы администрации председатель комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковский Сергей Александрович

Сведения об Исполнителе[1]: Исполнителем услуг по оценке, согласно контракту, является **ООО «Деловой Центр «Сова»**
Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

В проведении работ по оценке и составлении данного отчета принимали участие специалисты:
Оценщик

Фамилия, имя, отчество	Семенова Ольга Викторовна
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Сова»
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис (договор) страхования ответственности №0991R/776/40508/22 от 10 августа 2022 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2022 до 15.08.2023 года. Гражданская ответственность организации застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис-оферта страхования ответственности №0991R/776/20340/23 от 10 августа 2023 года, страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, период действия договора с 16.08.2023 до 15.08.2024 года.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1055300000315 от 28.02.2005 г.
Местонахождение	195112, г. Санкт-Петербург, пр. Малоохтинский, дом 68, литер А, пом. 2Н, офис 100
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), Свидетельство от 01 апреля 2016 года, реестровый номер 00361, дата внесения в реестр оценщиков 11 марта 2008 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 433908 от 09.02.2005 г. *Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права* Повышение квалификации в области оценки: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Свидетельство о повышении квалификации № 2041 от 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза в оценке активов» АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос» от 24 июня 2016 года 7827 00028335
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика Застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис страхования ответственности от 12 апреля 2022 № 0991R/776/20081/23, страховая сумма – 5 000 000 (три миллиона) рублей, период действия страхового полиса с 22.04.2023 до 21.04.2024 года
Сведения о квалификационных аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023511-1 от 02 июля 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №023512-2 от 02 июля 2021 года

[1] Копии документов, подтверждающих сведения об Исполнителе и Оценщике представлены в Приложение настоящего Отчета

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 017225-3 от 07 июня 2019 года
Стаж работы в оценке	Более 18 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **для проведения работ по оценке, согласно контракту, другие специалисты и организации не привлекались.**

3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.

2 Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.

5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.

6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте. 7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там\, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи

показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения

3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.

4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохранят конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.

8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Работа выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
- федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);
- федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);
- федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);
- федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);
- федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);
- федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);

утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 года

- Федеральным стандартом оценки (ФСО№7), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014г.;

Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

5. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также указанным в разделе 4 настоящего отчета Федеральным стандартам оценки и Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и
- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.(В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" {КонсультантПлюс}

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО №V.

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

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.

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.

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.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"

Этапы проведения оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки"
В настоящее время методические рекомендации Минэкономразвития РФ не утверждены.

6. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки объекта:

1. Заключение Договора;
2. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
   - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
   - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
3. Анализ рынка, к которому относится Объект;
4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
6. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7. Описание объекта оценки

Объект оценки: Рыночная стоимость объекта недвижимости:

- нежилое помещение встроенный гараж, номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83

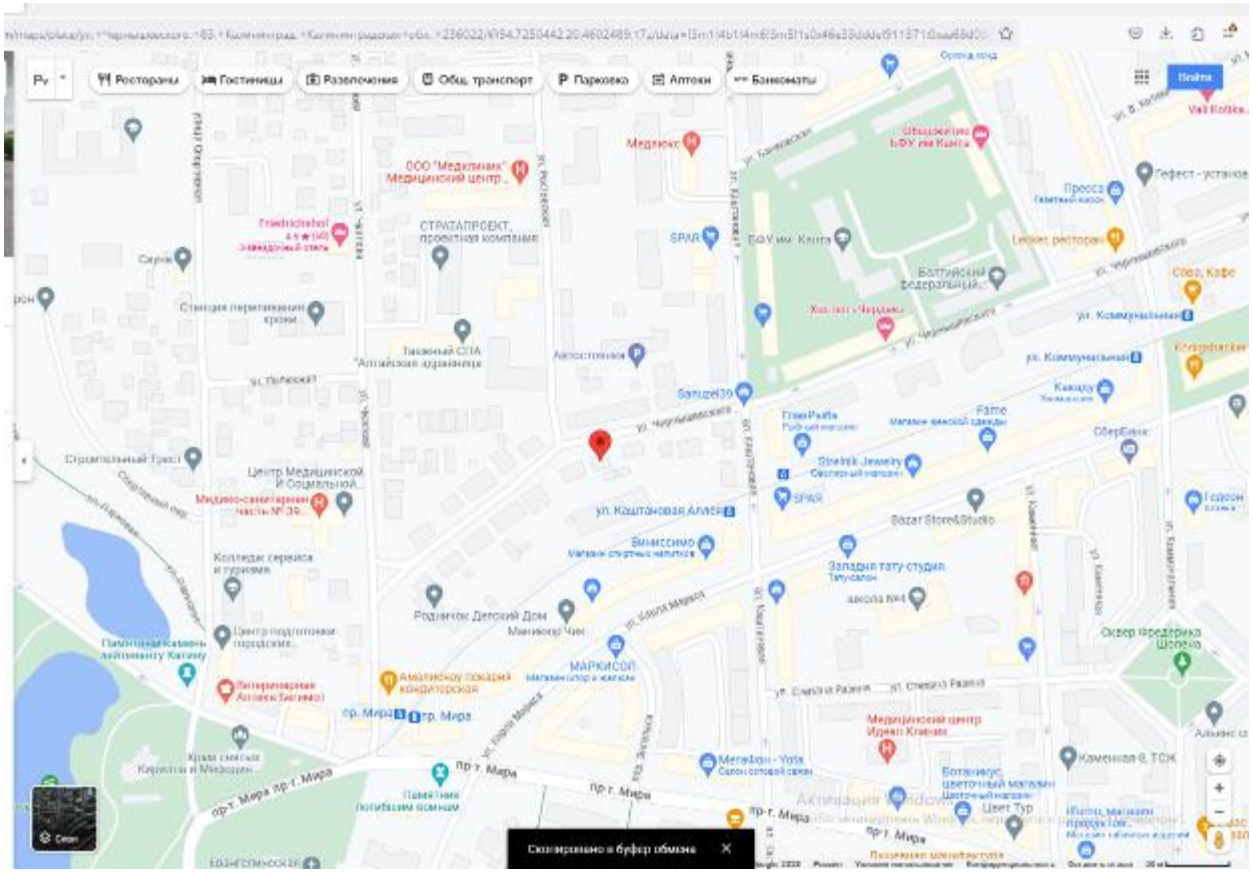
Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, выписки из ЕГРН от 12 июля 2023 г.

Права на объект аренды

Вид права:	Собственность муниципального образования городской округ «Город Калининград» Российской Федерации
Существующие ограничения (обременения) права:	Данные отсутствуют

Описание месторасположения объекта аренды

Адрес (местоположение) объектов:	г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83
Престижность и привлекательность района	Высокий уровень престижности и привлекательности района
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Хорошая
Расстояние от основных магистралей города:	рядом
Типичное окружение	рядом
Основной тип зданий	Жилые здания
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Здания средней этажности
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Магазины, аптеки, банки
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Обеспечен
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отсутствуют



8. Социально-экономические обзоры

Основные показатели социально-экономического развития Калининградской области за январь-май 2023 года[2]

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май 2023, млн рублей	В % к		Январь-май 2023, млн рублей	Январь-май 2023 в % к январю-маю 2022
		маю 2022	апрелю 2023		
Индекс промышленного производства	x	95,7	96,0	x	86,5
добыча полезных ископаемых	x	85,4	101,9	x	94,5
обрабатывающие производства	x	98,9	97,2	x	87,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	78,5	83,2	x	76,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	99,0	89,8	x	98,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности[1]:					
добыча полезных ископаемых	983,2	95,7	61,6	6048,2	63,4
обрабатывающие производства	35789,2	89,9	96,1	173207,1	71,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4424,0	103,1	83,8	28832,5	102,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	704,5	104,6	91,0	3581,5	105,8
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	7522,0	106,7	82,7	29852,6	130,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	62,4	74,0	142,8	375,8	75,4
Оборот розничной торговли	21940,0	104,3	103,1	103146,5	97,3
Оборот общественного питания	2283,2	118,1	102,9	10971,1	120,5
Объем платных услуг населению	7837,2	105,4	100,7	37264,1	102,9
Индекс потребительских цен	x	102,6	100,2	x	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	83,0	98,0	x	90,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за апрель, январь-апрель 2023)					
номинальная, рублей	52402,5	111,0[2]	102,1[3]	49753,8	110,6[4]
реальная	x	108,5[2]	101,8[3]	x	103,1[4]
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек[5]	3,6	68,5	97,9	x	x

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

[2] Апрель 2023 в % к апрелю 2022.

[3] Апрель 2023 в % к марту 2023.

[2] https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations
Калининградская область 2023 (краткий сборник)

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства в мае 2023 года по сравнению с маем предыдущего года составил 95,7%, в январе-мае 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 86,5%.

Индексы промышленного производства[1)]

	2022 в % к		2023 в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	93,6	77,1	85,6	82,7
февраль	100,1	116,7	78,6	103,2
март	88,9	95,7	84,9	107,2
I квартал	94,0	86,2	82,9	87,0
апрель	82,6	91,9	89,7	99,9
май	74,6	86,1	95,7	96,0
Январь-май	87,7	x	86,5	x
июнь	81,0	105,4		
II квартал	79,4	86,5		
I полугодие	86,6	x		
июль	80,0	102,7		
август	78,9	98,7		
сентябрь	78,7	95,4		
III квартал	79,5	98,7		
Январь-сентябрь	84,2	x		
октябрь	82,8	114,8		
ноябрь	72,9	89,0		
декабрь	76,4	107,7		
IV квартал	77,3	105,1		
Год	82,4	x		

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-мае 2023 года составил 29,9 млрд рублей, или 130,2% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

Динамика объёма работ, выполненных по виду деятельности «Строительство

	2022			2023		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	1948,9	77,3	18,6	2791,9	127,9	17,1
февраль	3273,0	118,8	167,5	3938,6	103,8	135,6
март	3993,6	80,3	120,8	6550,5	148,5	165,7
I квартал	9215,5	90,0	33,0	13281,0	129,7	35,2

	2022			2023		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
апрель	5029,4	79,8	124,9	9049,6	182,2	137,3
май	6408,3	104,3	125,7	7522,0	106,7	82,7
Январь-май	20653,2	90,9	x	29852,6	130,2	x
июнь	8285,2	127,5	129,1			
II квартал	19722,9	103,9	в 2,1 р.			

Самый западный российский регион оказался в числе лидеров падения в рейтинге регионов по социально-экономическому положению за 2022 год, подготовленном РИА Новости. Как отметили аналитики, в Калининградской области сократился объем отгруженных товаров и услуг в денежном выражении, снизились доходы консолидированного бюджета, увеличилась задолженность по налогам. Главная причина снижения показателей в регионе - затормозился локомотив местной промышленности, отрасль автомобилестроения: концерн "Автотор" резко сократил производство автомобилей иностранных брендов из-за введенных санкций. [3]Правда, в исследовании есть и хорошие новости: в 2022 году в Янтарном крае выросли инвестиции в основной капитал, снизился уровень долговой нагрузки, сократился уровень безработицы.

В региональном минфине не во всем согласны с такой оценкой. "В представленном материале есть и некорректные данные, в частности - вывод о снижении доходов консолидированного бюджета. По данным министерства финансов Калининградской области, налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета по итогам 2022 года выросли на 21,7 процента. Поступления увеличились по всем основным доходным источникам", - сообщили корреспонденту "РГ" в ведомстве. И добавили, что рост задолженности по налогам не связан с ухудшением экономических показателей предприятий региона: дело в том, что налоговые органы после выездной проверки вынесли решение о доначислении крупной суммы налога на прибыль одному из калининградских предприятий. Это решение сейчас оспаривается в суде. Почему же все-таки попал в аутсайдеры регион, до этого динамично развивавшийся и лидировавший в различных рейтингах экономического развития? Ответ очевиден: рост экономики подорвали антироссийские санкции, которые особенно больно ударили по эксклаву, не имеющему общих границ с основной территорией России и окруженному странами - членами ЕС и НАТО. В прошлом году соседи закрыли небо и начали пакет за пакетом запрещать сухопутный транзит подсанкционных грузов через Литву в Калининград и обратно.

Ситуация с промышленным производством, да и в целом с жизнеобеспечением региона, поначалу казалась настолько острой, что заговорили о "блокаде". Впрочем, блокаду быстро прорвали, переведя значительную часть грузопотока на морской путь. Количество паромов и сухогрузов на линии Калининград - Санкт-Петербург растет, и, хотя сроки и стоимость доставки грузов вызывают вопросы у бизнеса, все же угрозы жизнедеятельности эксклава нет.

Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение

- В силу географического положения для Калининградской области развитие ключевых отраслей, таких как автомобилестроение, производство радиоэлектроники, мебели и других, напрямую зависело от развития внешней торговли со странами Евросоюза, - пояснили в региональном министерстве экономического развития, промышленности и торговли. - Практически полное прекращение взаимодействия с европейскими компаниями, ограничения в части сухопутной транспортировки грузов в калининградском направлении, конечно, негативно отразились на экономической ситуации в регионе. Потребовалось время для того, чтобы найти новых партнеров, перестроить логистику, организовать морское сообщение. Все это не могло не сказаться на экономических показателях Калининградской области. Мы прекрасно понимаем, что надо перестраиваться. Уже целый ряд калининградских компаний налаживают каналы поставок со странами СНГ, а также Южной и Центральной Азии (конечно, Китая), и наша задача - активизировать эту работу и всячески им помогать.

К примеру, "Автотор" с начала года уже начал выпуск трех новых китайских автомобильных брендов. Только в двух государственных индустриальных парках региона - "Храброво" и "Черняховск" - 35 компаний-резидентов, и они не отказываются от своих планов по созданию более 4,7 тысячи рабочих мест. Реализуют свои проекты крупные инвесторы, в частности, в обрабатывающей промышленности. В эту отрасль, по данным департамента стратегического планирования регионального минэкпрома, инвестировано за прошлый год 17,3 миллиарда рублей - на 28 процентов больше, чем в 2021-м. Почти треть этих денег вложена в предприятия пищевой переработки.

[3] https://rg.ru/2023/05/30/reg-szfo/rost-ekonomiki-kaliningradskoj-oblasti-vremenno-podorvali-antirossijskie-sankcii.html

В производство электроники инвестировано 5,4 миллиарда, в том числе в строительство промышленного комплекса по производству кремниевых пластин и фотоэлектрических преобразователей компании "Энкор Групп", который должен открыться в этом году. В марте был запущен крупный фармацевтический завод "Отисифарм ПРО" - 2,3 миллиарда рублей инвестиций. "По нашим осторожным оценкам, ежегодные темпы роста обработки прогнозируем на уровне пяти-семи процентов в 2023-2025 годах, с перспективой выхода в 2026 году на докризисный уровень 2021 года", - сообщили в департаменте. (Справка "РГ" Ежегодное исследование социально-экономического положения регионов РИА Новости построено на основе агрегирования ключевых показателей регионального развития за год, среди которых - объем производства товаров и услуг, численность занятых в экономике, оборот розничной торговли, доля прибыльных предприятий, смертность населения трудоспособного возраста, уровень безработицы и другие. Результаты рейтинга позволяют судить об уровне социально-экономического развития того или иного региона в сравнении с другими субъектами РФ по итогам 2022 года).

Рынок коммерческой недвижимости г. Калининград

Геополитическая ситуация сильно изменила калининградский рынок коммерческой недвижимости. Почти все его сегменты столкнулись с резким падением спроса, ставки аренды и продажи снизились. С уходом международных брендов выросли объемы вакантных площадей. По данным аналитиков «Авито Недвижимости», в четвертом квартале 2022 года спрос на продажу таких объектов за три месяца сократился на 8%, на аренду — на 10%. Это спровоцировало падение цен в среднем на 16%. Квадратный метр коммерческой недвижимости подешевел за квартал на 8%.

По словам эксперта,[4] на аренду коммерческой недвижимости в регионе упали и ставки, и спрос. Обычно вслед за падением аренды проседает и стоимость квадратного метра. Но здесь произошла обратная тенденция — спрос на покупку ликвидной коммерческой недвижимости значительно увеличился, особенно на помещения со стабильными арендаторами и сроком окупаемости до 10 лет. Люди стали инвестировать деньги в недвижимость. Приобретают ее как калининградцы, так и приезжие из других регионов — Москвы, Санкт-Петербурга.

«Важный момент — если помещение пустует, то оно никому не нужно. Как только мы сажаем туда арендатора, объект продается, даже дороже на 15-20%. Покупатели ждут, когда он станет востребованным. Потому что, если покупаешь пустующее помещение, оно генерирует убытки, за свои деньги ты еще платишь, как в швейцарском банке. Как только ты приобретаешь недвижимость с арендатором, пусть она приносит 5-15% годовых, это уже прибыльный актив. Сейчас люди покупают объекты даже с 18-летней окупаемостью, такого не было никогда. Им вложенные в коммерческую недвижимость деньги приносят меньше, чем банковские проценты, но у покупателей есть уверенность в сохранение своих средств. Доверие к банкам у людей сейчас снижается, особенно у тех, кто имеет крупные суммы.

На рынке недвижимости наблюдается стабильность. Те, кто приобрел объекты десять лет назад не потеряли ничего в отличие от тех, кто в это время инвестировал в акции. Кто не успел их продать, «выйти в деньги», просто потеряли средства. У кого осталась коммерческая недвижимость, вышли в плюс. За эти 10 лет они получили арендную плату и окупили свои вложения. Эти помещения, по сути, стоят тех же денег, что в них вкладывали, даже если когда-то упали в цене на 10-20%, то потом их стоимость поднялась, иногда на 50%. Инвестиции в коммерческую недвижимость — это защищенные инвестиции».

Однако не все объекты коммерческой недвижимости пользуются сейчас спросом.

«В регионе перестали покупать земельные участки под многоквартирную застройку. На продажу выставляются участки по 20-30 тысяч кв. м уже с разрешением на строительство, но они никому не нужны. А раньше у нас лист ожидания был — заявок 35-40 в месяц на покупку таких объектов. Теперь застройщики не хотят строить. В среднем возводят небольшое — 5 -10 тысяч кв. метров — жилье, так как все понимают, что объекты рынка первичной недвижимости продаются очень тяжело. Калининград оказался практически единственным регионом в России, где новостройки мало востребованы».

[4] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/27/01/2023/63d3c06b9a7947a1bbb7de1e?utm_source=rbc.ru&utm_medium=inhouse_media&utm_campaign=story_59e745d59a794765820b13be&utm_content=63d3c06b9a7947a1bbb7de1e&utm_term=10.4Z_noauth
учредитель центра коммерческой недвижимости «Relife» Игорь Кундозеров

В процессе оценки были исследованы сайты: авито, циан, onrealt, 100realt.ru, kvartelia.ru, restate.ru, move.ru. По данным цифровой платформы Restat в настоящее время на сайте представлено 31 объявление по продаже гаражей по цене от 18500 до 3290 000 рублей. Средняя стоимость гаража 857801 руб.

По данным Kaliningrad.cian в настоящее время на сайте cian представлено 32 объявлений о продаже гаража, 46 объявлений о продаже машиноместа.

По данным сайта tvoyadres.ru средняя цена гаража 541415 рублей.

На рынке Калининграда представлены гаражи в гаражных комплексах, подземные гаражи в жилых домах и машиноместа на паркингах.

-

Ценообразующие факторы

В ходе работы были рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение – район/округ расположения, пешая/транспортная доступность, расположение относительно главных улиц (1-я линия / внутриквартальное расположение). Как показала проведенная работа, меньшим спросом пользуются объекты, расположенные в старых промышленных зонах и местах, не обладающих высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

2. Техническое состояние - готов ли объект к эксплуатации, или требует дополнительных вложений. Данный фактор значительно влияет на цену объекта и на его привлекательность для потенциальных покупателей.

3. Тип гаража. Объекты, расположенные в подвалах многоквартирных жилых домов более привлекательны для потенциальных покупателей и имеют большие цены предложений, чем встроенно-пристроенные помещения, расположенные в жилых зданиях.

4. Площадь так же является важным ценообразующим фактором.

На стоимость оцениваемых помещений способны оказать влияние и другие факторы (рассмотрены по тексту отчета).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.

Учитывая назначение объекта оценки, в результате анализа открытых источников отобраны сопоставимые объекты, предлагаемые на рынке к продаже.

Рынок гаражей Калининград развит. Ниже приведена таблица с предложениями на продажу гаражей, отдельно стоящих зданий.

Предложения на продажу гаражей, выставленных на продажу до даты оценки в г. Калининграде

№	Местоположение	Источник информации	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.
1	г. Калининград, ул. Комсомольская 17 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288379894/	Рядом с жилым домом	1400 000	26,5	52830
2	г. Калининград, ул. Спортивная 13 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/256193033/	г/о «За рулем»	390 000	24	16250
3	г. Калининград, ул. Маршала Борзова 58 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/215009104/	г/о «Перспектива-Центр»	450 000	23	19565
4	г. Калининград, ул. Бассейная 55 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_3100456280	г/о Лада	300 000	22	13636
5	г. Калининград, Энгельса 10 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2979591529	Рядом с жилым домом	860 000	30	28 667
6	г. Калининград, Красная 135 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2852067390	Рядом с жилым домом Два гаража 27,4 и 25,8	1850 000	53,2	34 774

7	г. Калининград, ул Лейтенанта Катина р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2274910396		555 000	30	18 500
8	г. Калининград, ул. Грекова 12 р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_14m_3174173677	Рядом с жилым домом	750 000	14	53 571
9	г. Калининград, ул. Нарвская 48 р-н Центральный	https://kaliningrad-region.afy.ru/kaliningrad/kupit-garazh/40002081775	г/о Радуга	500 000	23	21 739
10	г. Калининград, ул. Степана Разина 36а р-н Центральный	https://kaliningrad.olan.ru/sale-vehicle-garage/66998149-260-0-m-690000-rub-ul-s-razina	Рядом с жилым домом	690 000	26	26 538
11	г. Калининград, ул. Георгия Дмитриева 34 р-н Центральный	https://kaliningrad-region.afy.ru/kaliningrad/kupit-garazh/40002306332	Рядом с жилым домом	800 000	16	50 000
12	г. Калининград, ул. Лейтенанта Яналова 42 р-н Центральный	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_garaj_ploschadyu_128_kvm_kaliningrad_ulica_leytenanta_yanalova_42_6892154674/	Рядом с жилым домом	550 000	12,8	42 969
13	г. Калининград, ул. Ростовская 15 р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268683676/	машиноместо	500 000	18	27 778
14	г. Калининград, ул. Нарвская 47Б р-н Центральный	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529745/	г/о Радуга с ремонтом	700 000	23,6	29 661
15	г. Калининград, ул. Нарвская 47Б	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276450603/	г/о Радуга с ремонтом	790 000	24,1	32 780

	р-н Центральный					
16	**г. Калининград, ул. Нарвская 47Б р-н Центральный**	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529771/	**г/о Радуга с ремонтом**	**1050 000**	**24,9**	**42 169**
17	**г. Калининград, ул. Зоологическая 11 Е р-н Центральный**	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/268448477/	**Без электричества (идет процесс подключения)**	**555 000**	**22**	**25 227**
36	**г. Калининград, ул. Банковская 12А р-н Центральный**	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2491692217	**Близко к объекту оценки Навес рядом с проезжей частью**	**650 000**	**16**	**40 625**
37	**г. Калининград, ул. Комсомольская 17 р-н Центральный**	https://kaliningrad.olan.ru/sale-vehicle-garage/brick/43821644-20-0-m-700000-rub-ul-komsomolskaya	**Рядом с жилым домом**	**700 000**	**20**	**35 000**
38	**Калининград, р-н Центральный, ул. Георгия Димитрова, 34**	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289255683/	**Рядом с жилым домом**	**800 000**	**16**	**50 000**

Цены предложений на встроенные помещения (гаражи), расположенные на цокольном и центре города Калининград варьируются в диапазоне – от 13636 до 52830 рублей за один квадратный метр в зависимости от местоположения, площади, состояния помещений.

рынок земельных участков в г. Калининград

Земельные участки под строительство гаражей не продаются. Есть несколько предложений о продаже коммерческих земельных участков:

№	Местоположение	Источник информации	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.
1	Калининградская область, город Калининград, ул. Московский проспект 233	https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/290469624/	Продается земельный участок, участок под строительство, участок под застройку, хранение автотранспорта, размещение гаражей, размещение объектов капитального строительства, автомойки, объекты дорожного сервиса, складские площадки Состояние участка благоустроенная территория, есть собственный въезд на территорию, укладка тротуарной плиткой, огорожен полностью забором, имеются ворота с электроприводом и пультом, имеется ночное освещение, ухоженность, отсутствие мусора, ветхих построек, дикорастущего кустарника и подобных объектов	40 000 000	1007	39722
2	ул. Печатная 53	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2398285071	Под магазин С Кадастровым номером 39:15:150852:841 площадью 157 кв.м. расположен в градостроительной зоне Среднеэтажной застройки. Его можно использовать под строительство стационарного магазина, кафе и другие виды разрешенного использования предусмотренные для жилой зоны ж-2 с получением разрешения на строительство или нестационарных объектов не требующих получения разрешения и отступов.	1200 000	700	1714
3	Калининградская область, Калининград, ул. Энергетиков, 38 р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_38sot._promnaznacheniya_2984109009	Земельный участок имеет подъезд с двух сторон, центральный въезд с ул. Энергетиков и въезд с улицы Камышовой это позволяет организовать подъезд к участку, как легковых машин так и грузовых для выгрузки товара. Виды разрешенного использования):офисы, склады, торговые центры, рынки, предприятия общественного питания всех типов, гостиницы, гаражи, автостоянки, автозаправочные станции	19990 000	3800	5260
4	Калининградская область, Калининград, ул. Дзержинского р-н Московский	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_826494837	продаётся земельный участок промназначения площадью 100 соток. Участок расположен в очень бойком и быстроразвивающимся месте. Участок хорошо просматривается с трассы и имеет отличное географическое направление. Хорошие подъездные пути. есть достаточно электричества	16 000 000	10000	1600

Рынок коммерческих земельных участков не развит, имеется всего 4 предложения о продаже земельных участков. Цены находятся в диапазоне от 1600 до 39722 рублей за кв.м. В центре города – 1 земельный участок по цене 39722 руб. за кв.м.

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

- объект оценки относится к нежилой недвижимости формата – гаражи;
- объект оценки находится в центре города;
- уровень цен предложения встроенных помещений гаражей по городу составило от 13636 до 52830 рублей за один квадратный метр
- в ходе переговоров собственника и покупателя всегда имеет место торг.

на цену оказывают влияние: назначение, местоположение объекта, состояние помещений, площадь, состояния помещений.

Рынок гаражных помещений можно разделить на сегменты:

- гаражи в гаражных комплексах
- гаражи рядом (на придомовой территории) с многоквартирными жилыми домами
- гаражи в цокольных помещениях жилых домов
- машиноместа в подземных и неземных паркингах.

Так как объект оценки находится в Центре Калининграда, на придомовой территории многоквартирного жилого дома, аналоги подобраны исходя из этих параметров: в таблице «**Предложения на продажу гаражей, выставленных на продажу до даты оценки в г. Калининграде**.

Гаражи в гаражных обществах дешевле, так как более удалены от жилых домов, кроме того застройщики постоянно поднимают вопрос об их ликвидации. В 2015 году одно гаражное товарищество «Океан» уже было ликвидировано с выплатой собственникам гаражей по 50 000 рублей, что в уже в тот период было в несколько раз меньше рыночной стоимости гаража. [5]

В 2019 году вновь поднимается вопрос об изъятии гаражей: В Калининграде зарегистрировано 83 гаражных общества, которые занимают довольно обширные территории в различных частях города", - сообщил в ответе на запрос "Русского Запада" Антон Коновалов, исполняющий обязанности председателя комитета территориального развития и строительства администрации Калининграда. Сейчас, по его словам, власти разрабатывают документы по планировке территории города, в соответствии с новыми требованиями Градостроительного кодекса России. Эти требования, в частности, предполагают перспективу демонтажа гаражей, если это предусмотрено проектом планировки конкретной территории. Решение об изъятии гаражей, как говорится в ответе Коновалова, примут официальные представители органа местного самоуправления (мэрии) или государственной власти. Однако, свою волю чиновники смогут проявить лишь на основании утверждённой документации по планировке территорий. Земли, где гаражи не вписались в новую планировку города, власти намерены изъять для муниципальных нужд. Узнать, какие шансы у вашего гаражного общества на будущее можно на сайте администрации Калининграда. Для этого нужно посмотреть, какой вид разрешённого использования у земли, на которой стоят гаражи. В Калининграде 9 видов зонирования (см. справку ниже). Зонирование можно найти на сайте мэрии, в разделе "Строительство" и рубрике " Градостроительная документация". После того как выяснится ситуация с разрешённым использованием, стоит взглянуть что уготовано участку на котором стоит ваш гараж проектом планировки этой территории. Для этого нужно перейти в раздел об утверждённых проектах планировки. О перспективе сноса тысяч гаражей заговорили после оперативного совещания в мэрии, 19 марта 2019 года. Заместитель главы администрации Калининграда Артур Крупин сказал, что более 2 тысяч боксов для автотранспорта в городе бесхозны. 32 гаражных общества, по словам Крупина, не учтены в государственных информационных системах. Инвентаризация машиномест объявлена на ближайшие годы. Это вызвано появлением нормы закона, запрещающей использование гаражей для

[5] https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/10/10/2017/59dcd4359a7947d46980d797

предпринимательства. Санкции начнут применять только после того, как определят уполномоченные на то структуры. [6]

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- **юридическая правомочность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- **физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- **экономическая приемлемость** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- **максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Использование земельного участка как неосвоенного не рассматривался, поскольку объектом оценки является встроенное помещение, а не здание.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости во внимание принимаются четыре основных критерия:

- ✓ техническая (физическая) возможность;
- ✓ соответствие правовым требованиям и ограничениям;
- ✓ экономическая целесообразность;
- ✓ максимальная продуктивность, т.е. обеспечение наивысшей стоимости объекта на дату оценки.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования имущества, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность имущества. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Оцениваемое помещение является встроенным, распложенное на цокольном жилого дома, имеет отдельный вход. К физически возможным вариантам использования объекта недвижимости отнесен вариант использования в качестве *гаража*. Использование объекта в качестве указанного назначения не имеет законных ограничений.

Таким образом, руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сектора рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование помещения является использование его по своему текущему назначению – **свободного назначения** (***торгово-офисное, услуги).***

10. Описание процесса оценки объекта оценки в рамках применяемых подходов

Процесс оценки включает в себя:

[6] https://ruwest.ru/news/91359/

- Заключение контракта на оказание услуг по оценке;
- Визуальный осмотр объекта;
- Изучение данных о фактическом состоянии здания и сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от Заказчика;
- Сбор необходимой информации;
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости;
- Согласование результатов и итоговая оценка рыночной стоимости;
- Написание отчета об оценке.

Краткая характеристика подходов оценки

В соответствии с ФСО № V,При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

II. Сравнительный подход

4. 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.

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

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

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

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

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

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

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

III. Доходный подход

11. 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.

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

16. Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

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

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

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

IV. Затратный подход

24. 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.

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

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

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

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

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

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

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

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

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

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

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

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

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

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчетом об оценке (ФСО VI)") {КонсультантПлюс}

10.1 Обоснование применения подходов к оценке.

В процессе работы оценщик принял решение отказаться от использования доходного и затратного подходов при расчёте величины стоимости и использовать только сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход не применяется:

1. Оценщик не располагает достоверной и проверяемой информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки способы и моменты их получения (п.20, 21 ФСО №1).
2. Так как отсутствуют предложения по аренде объектов, подобного сравниваемому, сопоставимые по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества. Имеются единичные предложения, но отсутствует информация по цене аренды, площади и тд. Прозвоны продавцов дополнительной информации не дали.

Учитывая сказанное выше, при оценке объектов недвижимого имущества доходный подход не применялся.

Затратный подход не применяется:

Затратный подход не применялся, поскольку объектом оценки является нежилое встроенное помещение, а не здание: затраты на встроенное помещение отдельно от здания очень сложно воспроизвести. Затратный подход применяется, когда объект является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчетом об оценке (ФСО VI)") {КонсультантПлюс}

Сравнительный подход

Применяется при оценки объекта оценки, так как имеется полная информация о продаже (на дату оценки) объектов, подобно сравниваемому, которые сопоставимы по физическим характеристикам, степени износа, местоположению, состоянию имущества.

Вывод: С учетом особенностей рассматриваемого объекта недвижимости наиболее целесообразным является применение *сравнительного* подхода.

11. Определение стоимости объекта

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости. Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта аренды.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.
3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м.) в единицу времени (год, квартал, месяц). Желательно проводить сравнительный анализ в тех удельных единицах сравнения, в которых согласно заданию требуется определить арендную ставку за передаваемое в аренду помещение.
4. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными. Критерии отбора должны быть формализованы и указаны в Отчете.
5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.
6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.
7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Объекты-аналоги и сопоставимые сделки аренды или предложения к аренде должны быть детально описаны. Описание должно включать:

- Адрес/местоположение объекта аналога.
- Размер (площадь) объекта аналога.
- Арендная плата/ставка аренды.
- Качество передаваемых прав.
- условия финансирования.
- Дата сделки/предложения.
- Ф.И.О. и телефон контактного лица, с кем проводилось интервью для верификации данных.
- Маркетинговый период (время, в течение которого объект был сдан в аренду, либо находится в листинге).
- Иная описательная информация по всем отобранным элементам сравнения (например, возраст и состояние объекта аналога, уровень операционных расходов, требуемые затраты на ремонт, если таковые данные имеются).

При описании объектов-аналогов оценщик вправе опираться на требования к описанию и идентификации объекта аренды.

Выявленные отличия объектов-аналогов от объекта оценки при необходимости требуют введения корректировок:

- Корректировка на объем передаваемых прав;
- Корректировка на цену сделки;
- Корректировка на дату оценки;
- Корректировка на этажность;
- Корректировка на транспортную доступность;
- Корректировка на техническое состояние;
- Корректировка на вид разрешенного использования;
- Корректировка на местоположение;

Выбор единиц сравнения

Прежде чем проводить корректировки, необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве таковой выбрана цена за 1 м^2 площади.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Исходной предпосылкой применения данного подхода является наличие развитого рынка недвижимости.

В рамках сравнительного подхода используется метод количественных корректировок.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

Согласно вышеизложенному применение сравнительного подхода в настоящей работе основано на анализе рынка недвижимости региона и цен предложений на аналогичные объекты.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые права;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;

- характер использования объекта.

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

При анализе предложений агентств недвижимости по рынку коммерческой недвижимости были выявлены несколько объектов-аналогов.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщик использовал формулу:

$$C_{сп} = S_{об} * C_{м}$$

где:

$C_{СП}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу;

$S_{об}$ – общая площадь оцениваемого помещения, кв.м;

$C_{м}$ – стоимость 1 кв.м общей площади, руб.

В качестве аналогов для расчетов использовались встроенные помещения гаражей, расположенные на цокольном и первом этаже жилых домов в г. Калининград. К цене объектов-аналогов вносились корректировки.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так, как и объект оценки и объекты-аналогии сдаются на открытом рынке при рыночных условиях.

Корректировка на время продажи.

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия сделки.

Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. В ходе проведения торгов между покупателем и продавцом обычно цена реальной сделки может отличаться от цены предложения (скидка на «уторговывание»). Это связано, во-первых, с чисто психологическими причинами (завышенное представление продавца о стоимости своего имущества, с одной стороны, и стремление к занижению стоимости со стороны покупателя, для которого практически любой предлагаемый вариант не представляется идеальным с другой стороны). Во-вторых, наличие развитого рынка аналогичных объектов и конкуренция стимулируют продавца к скорейшему заключению сделки даже с некоторыми потерями в выгоде (за исключением эксклюзивных предложений, цена предложения и сделки с которыми может даже расти).

Корректировка на торг была применена на основании Аналитических данных Ассоциации Статриелт.Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Оценщиком было выбрано значение равное 6% (коэффициент 0,94).

statrielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношения цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,98	0,95	0,93
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотоковобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,96	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,96	0,88	0,91	0,88	0,84
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сх продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,88	0,94	0,83	0,87	0,83	0,78
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности комфортного использования объекта	0,86	0,94	0,83	0,87	0,82	0,77
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

01.04.2023

Активация Wind

Корректировка на местоположение.

Месторасположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются. Аналоги подобраны с идентичным месторасположением. Корректировка не применялась.

Корректировка на отдельный вход.

Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь помещений.

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что стоимость 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью. Плащади объекта оценки и объектов – аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж.

Корректировка не применялась.

Корректировка на состояние здания.

Объекты – аналоги продаются в хорошем состоянии, объекту оценки требуется ремонт.

Корректировка применялась согласно расчетам Аналитического агентства Статриелт в размере 0,76.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3115-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3115-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korre

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,99	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,66	0,91	**0,76**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,36	0,57	**0,46**

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Корректировка на состав объекта

Так как объектом оценки является здание, а в состав и в стоимость предложенных аналогов входит земельный участок, то на основании данных сайта https://statrielt.ru/ требуется исключить из стоимости аналогов стоимость земельного участка.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,19	**0,13**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,34	**0,22**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,24	**0,16**

Корректировка не применялась.

Определение рыночной стоимости объекта

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в нижеследующей

Показатели	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	**Задание на оценку**	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288379894/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289255683/	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2852067390
Стоимость помещения, руб. с НДС		1400 000	800 000	1850 000
Площадь, кв. м	16,7	26,5	16,0	53,2
Стоимость за 1 кв. м, руб., с НДС		52830	50 000	34 774
Совершенная сделка или предложение		предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Рыночные условия (время сделки)	Июль 2023 года	Июль 2023	Июль 2023 года	Июль 2023 года
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Адрес	г. Калининград, ул. Чернышевского 83	г. Калининград, ул. Комсомольская 17	г. Калининград, Ул. Георгия Дмитриева	г. Калининград, Ул. Красная 135
Корректировка на местоположение		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть

Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Площадь, кв. м	16,7	26,5	16	53,2
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Вид использования	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	здание	здание	здание	здание
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб.		49 660	47000	32 688
Состояние здания (износ)	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб.		**37 742**	**35720**	**24 843**

Весовые коэффициенты		**0,34**	**0,33**	**0,33**
Скорректированная цена, руб.	**32818,07**	**12832,28**	**11787,60**	**8198,19**
Коэффициент вариации, %	17,3			
Рыночная стоимость ЕОН, руб.,/кв.м с НДС	32818,07			
Площадь объекта оценки, кв.м	**16,7**			
Рыночная стоимость ЕОН, округленно, руб., с НДС	**548 000**			

Определение стоимости земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3201-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: https://realty.yandex.ru//, www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/, Statrielt, http://realty.dmir.ru/, http://zdanie.info,http://www.rosrealt.ru/ и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право).Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения.

Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета CratRiemt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значения
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,16	0,12
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,12	0,28	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,20	0,14

границ.

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

№	Местоположение	Источник информации	Описание	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.
		Товарищество Старт				
1	Калининградская область, Калининград, Центральный район, посёлок Лермонтовский р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19m_3258894878	Продам гараж в ГО Старт. Охрана, шлагбаум, видеонаблюдение. Крыша новая, полы бетонные, свет, сухой полностью. Сделан ремонт. Оформление собственности гаража и земли.	250 000	19	13158
2	Калининградская область, Калининград, Центральный район, ГСК «Старт», ул. Лужская,	https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-garazh/62744419	Продам гараж в ГСК «Старт» , ул. Лужская, 21 м2, есть электричество, счётчик внутри гаража, смотровая яма. Расположение: 1-й в третьем ряду. В собственности(гараж +земля). Цена 350 000.	350000	21	16667
3	Калининградская область, Калининград, Центральный район, ул. Полецкого	https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-garazh/60347034	сухой гараж с ямой в хорошем состоянии, крыша новая (не протекает). Гараж в собственности. С дальнейшем переоформлением. Продажа от собственника. С круглосуточной охраной, находится под камерой (рядом с кпп). Гаражное общество «Старт»	500000	30	16667
	Калининградская область, Калининград, Центральный район ул. Полецкого	https://onrealt.ru/kaliningrad/kypit-garazh/66016413	гараж в обществе "Старт" Ул Полецкого. Круглосуточная охрана въезд по пропускам, в собственности, выведен счетчик отдельно на улице, долгов нет всё в порядке, бываю в нем редко, заезжал после ливней, всё сухо	220000	21	10476
4	Калининградская область, Калининград, Центральный район, посёлок Лермонтовский, ул. Полецкого, 72А р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19m_2795003880	Продается гараж в ГО «Старт», В ГО осуществляется круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение, имеется эстакада. Можно использовать под кладовку.	550000	19	28947
5	Калининградская область, Калининград, Центральный район, посёлок Лермонтовский р-н Центральный	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21m_3048922188	Продаётся отличный гараж в ГО "Старт" 2014 года постройки. Высокий, сухой, чистый, тёплый, электрофицированый. Бетонный пол, крыша металлическая, широкие высокие ворота из толстого металла - все утеплено минватой, хорошая вентиляция	530000	21	25238
	Калининградская область, Калининград, Центральный район, посёлок Лермонтовский, ул. Полецкого	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22m_2104783616	продам гараж на ул. полецкого поселок лермонтовский общество старт . электричество бетонные перекрытия яма .недалеко от вьезда и охраны	199 999	22	
		г/о Радуга г. Калининград Нарвская 47				
		https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25m_	Гаражи сухие, с ямой и без, в собственности. Во всех	799000	25	31960

		2496954687	гаражах крыши - балки деревянные, доски, рубероид, металлопрофиль. Часть гаражей - утепление крыши изнутри с подшивкой ОСБ. Есть один гараж с бетонной крышей. Высокие дороже			
		https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23m_2805824537		**500 000**	**23**	**21739**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529745/	Продам гараж в центре города. В собственности. С ремонтом. Без ямы	**700 000**	**23,6**	**29661**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276531383/	Продам гараж. Ремонт.	**750000**	**26,8**	**27986**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529771/	Продам гараж в центре города. В собственности. С ремонтом	**1050 000**	**24,9**	**42169**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529174/	Продам гараж в центре города. В собственности. С ремонтом, без ямы, с поднятой крышей	**1050 000**	**27,3**	**38462**
		https://kaliningrad.cian.ru/kupit-garazh-kaliningradskaya-oblast-kaliningrad-centralnyy-04277/		**1050000**	**27,5**	**38182**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276531423/		**800000**	**21,3**	**37559**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529120/		**1050000**	**27,7**	**37906**
		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/276529248/		**780000**	**24,1**	**32365**

Так как гаражи в гаражных обществах одинаковые, разность между средней стоимостью гаражей в ГО Старт и ГО Радуга и составляет стоимость кв.м. земли под гаражом.

Средняя стоимость гаража (включая з/у под ним) в ГО Старт - 18525,5 рублей

Средняя стоимость гаража (включая з/у под ним) в ГО Радуга – 33798,9 рублей

Средняя стоимость з/у под гаражем в центральном районе города 15273,4 рублей

Доля в стоимости ЕОН = 45,2 (15273,4/33798,9)

Доля стоимости земли составит, округленно: 548 000 руб. х 0,452 = 248000 руб. Стоимость здания (гаража) площадью 16,7 кв.м. без учета земли, составит 548 000 – 172 400 = 300 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости:
- земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83 по состоянию на 11 августа 2023 г., составляет:

548 000 рублей (пятьсот сорок восемь тысяч рублей)

	Стоимость с учетом НДС, руб	НДС, руб	Стоимость без учета НДС, руб
Здание (гараж)	**300000**	**50000**	**250000**
Земельный участок	**248000**	**-**	**248000**
Итого	**548000**	**50000**	**498000**

12. Согласование результатов оценки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В данном отчете рыночная стоимость рассчитана только сравнительным подходом. Поэтому сравнительному подходу к оценке придан удельный вес равной 1,0.

Весовое значение - 1.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Подход к определению рыночного значения стоимости объекта оценки	Значение, полученное при применении различных подходов	Весовые коэффициенты	Взвешенное значение стоимости объекта оценки, руб./кв.м
Сравнительный	548 000,00	1,0	548 000,00
Доходный	Не применялся	-	-
Затратный	Не применялся	-	-
Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС.			**548 000,00**

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость единого объекта недвижимости:

- земельного участка с кадастровым номером 39:15:121344:280 площадью 21 кв.м. , расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского и нежилого здания (гараж), номер в реестре МИ №3624, общая площадь 16,7 кв. м., кадастровый номер 39:15:121344:164, по адресу: г. Калининград, ул. Чернышевского, дом № 83 по состоянию на 11 августа 2023 г., составляет:

548 000 рублей (пятьсот сорок восемь тысяч рублей)

	Стоимость с учетом НДС, руб	НДС, руб	Стоимость без учета НДС, руб
Здание (гараж)	**300000**	**50000**	**250000**
Земельный участок	**248000**	**-**	**248000**
Итого	**548000**	**50000**	**498000**

Оценщик: **Семенова Ольга Викторовна**

Список использованной литературы

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ, от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013 г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013 г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014 г. № 143-ФЗ, от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ, от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015 г. № 48-ФЗ, от 08.06.2015 г. № 145-ФЗ, от 13.07.2015 г. № 216-ФЗ);
5. Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
6. Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
7. Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
9. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
13. Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
14. Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.economy.gov.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.izrukvruki.ru, www.arsenal-holding.ru, http://orsn.rambler.ru, www.blackwood.ru, www.incom.ru, www.praedium.ru, www.roszem.ru, www.zem-kom.ru.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

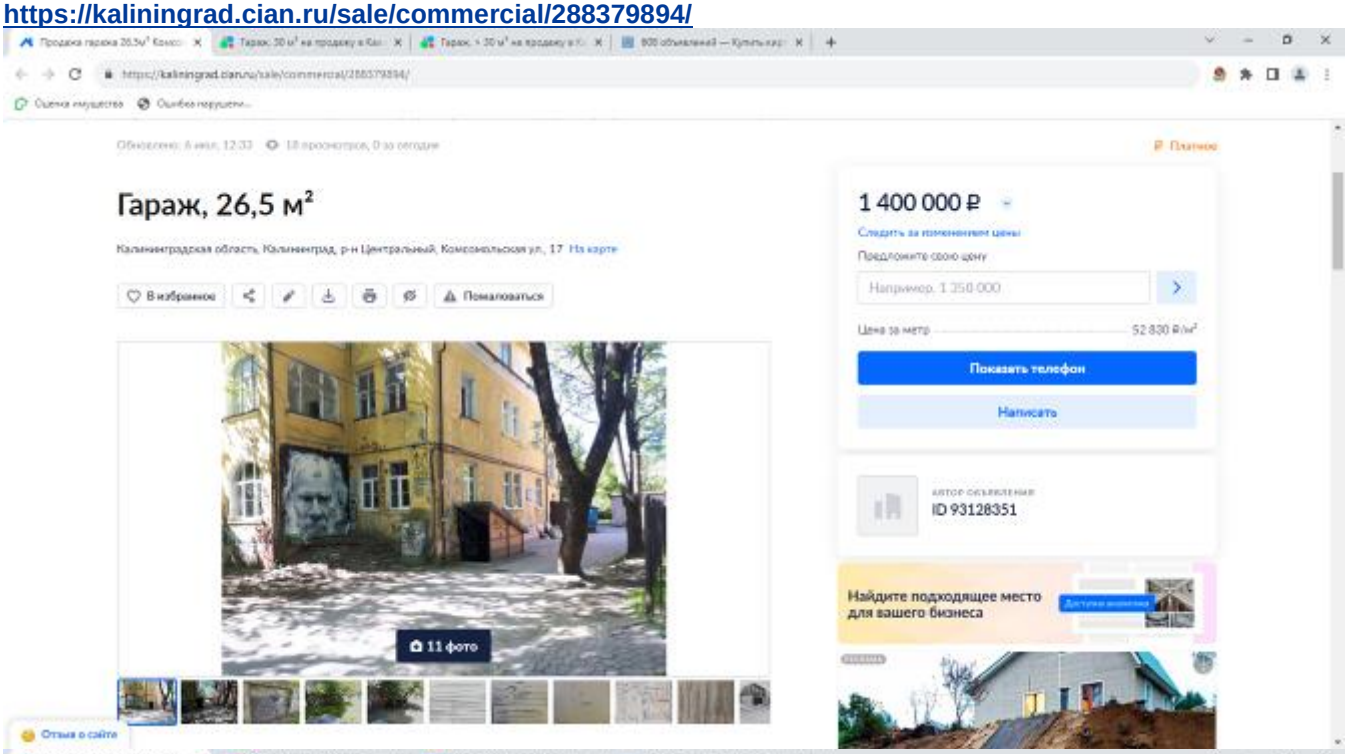
В процессе расчетов Оценщик применял метод математического округления для расчетных величин.

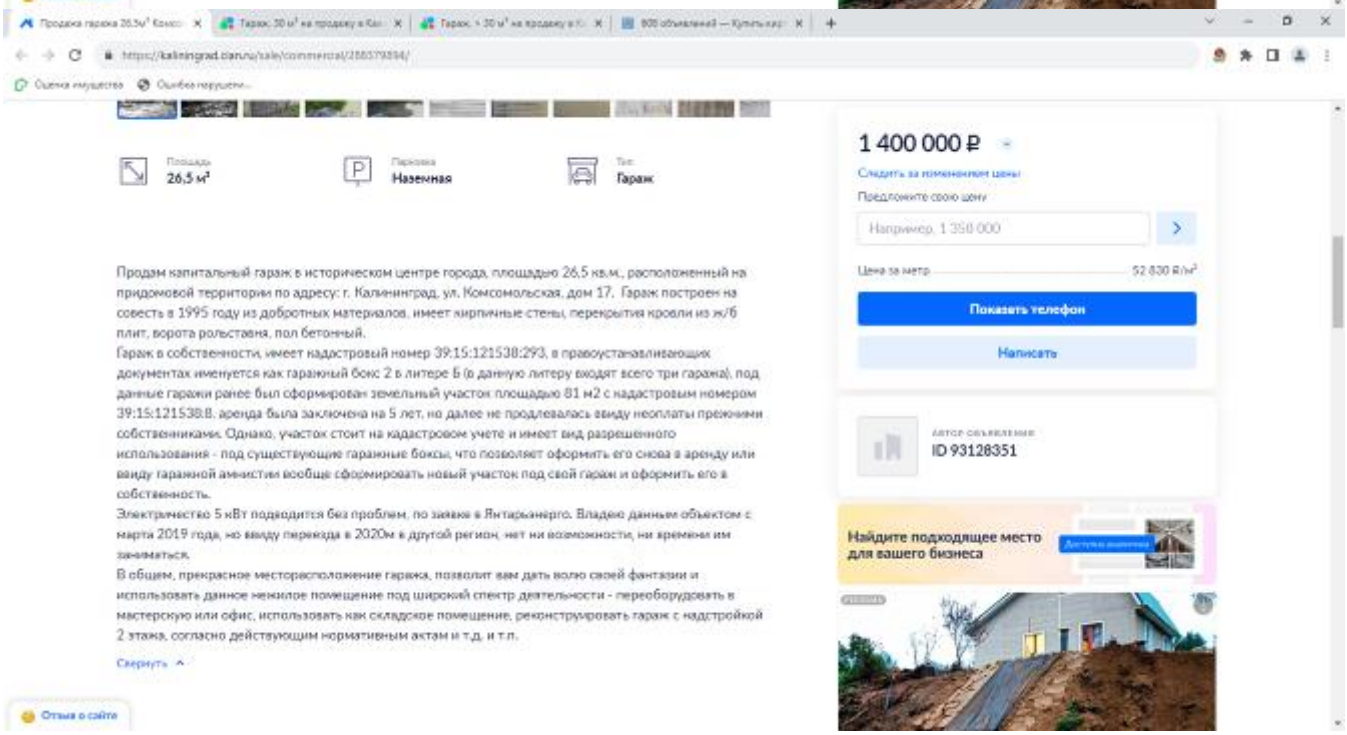
Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

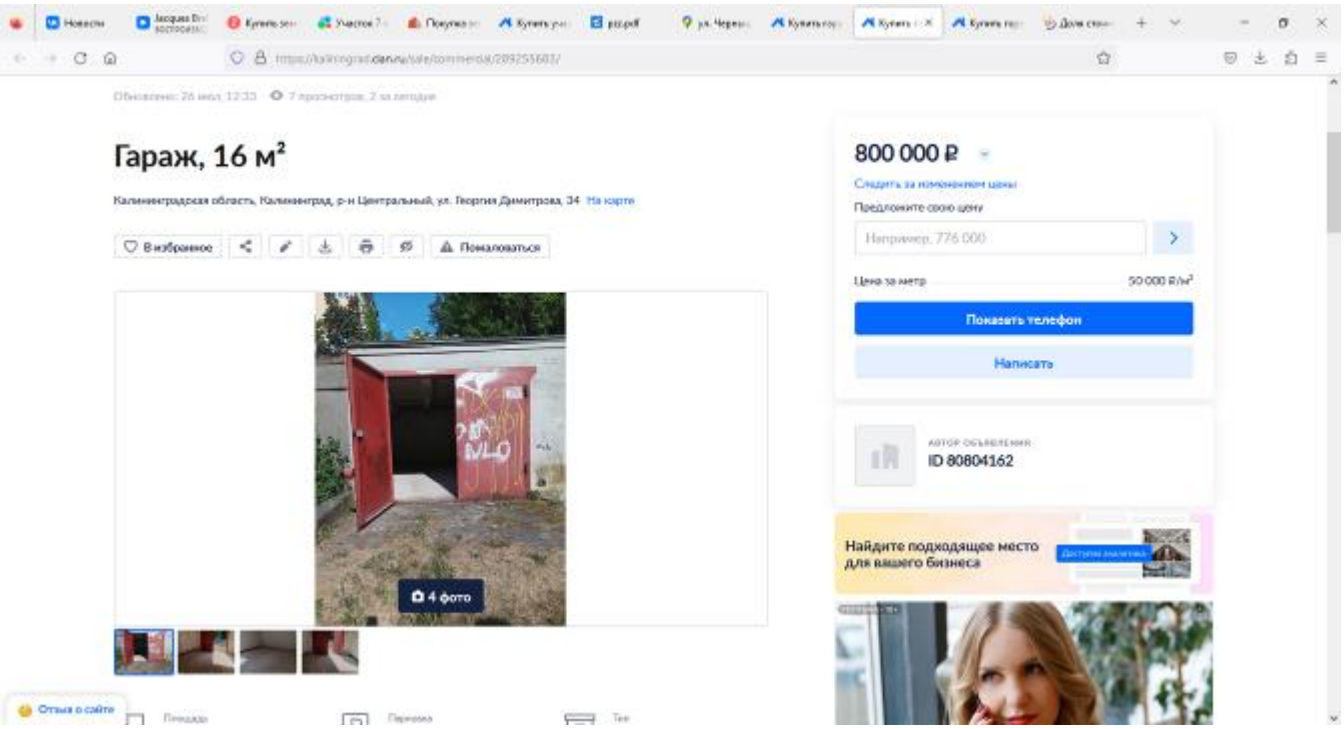
Приложение 1. Аналоги объекта оценки.

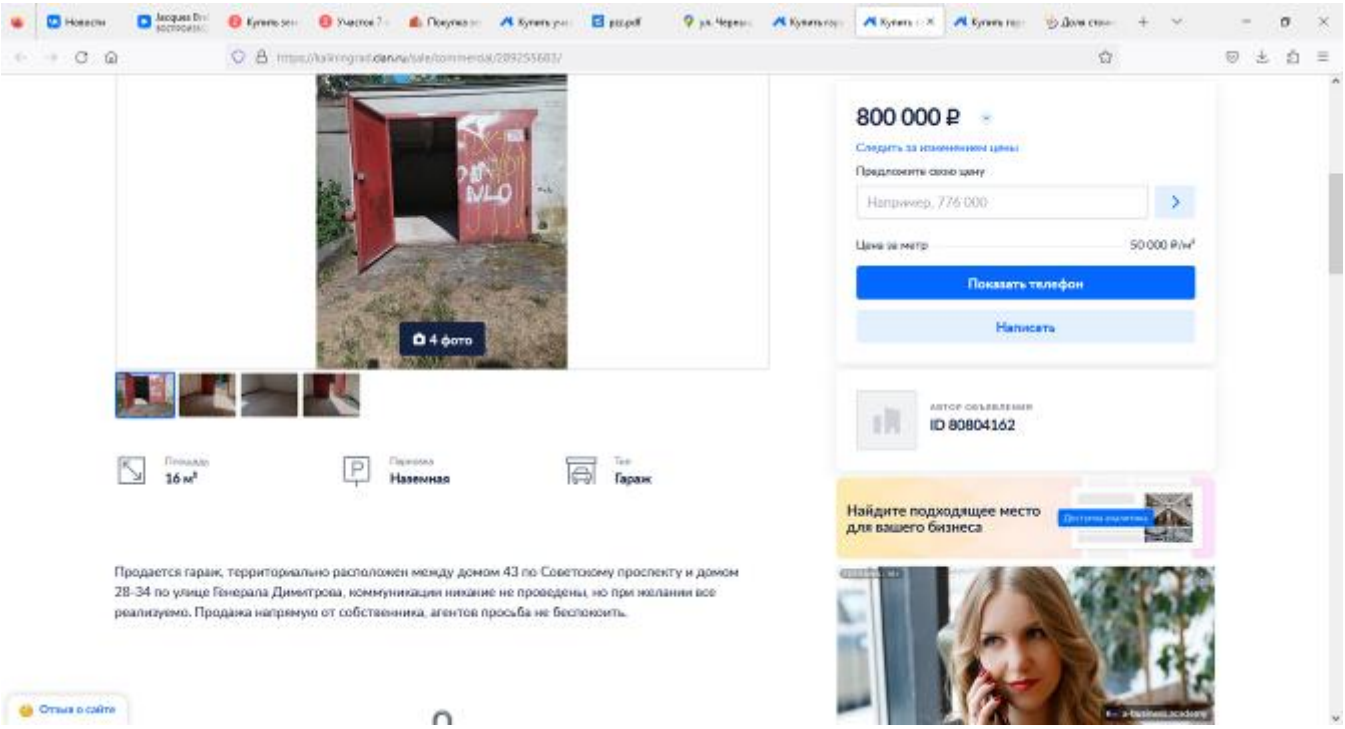
Аналог №1
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/288379894/





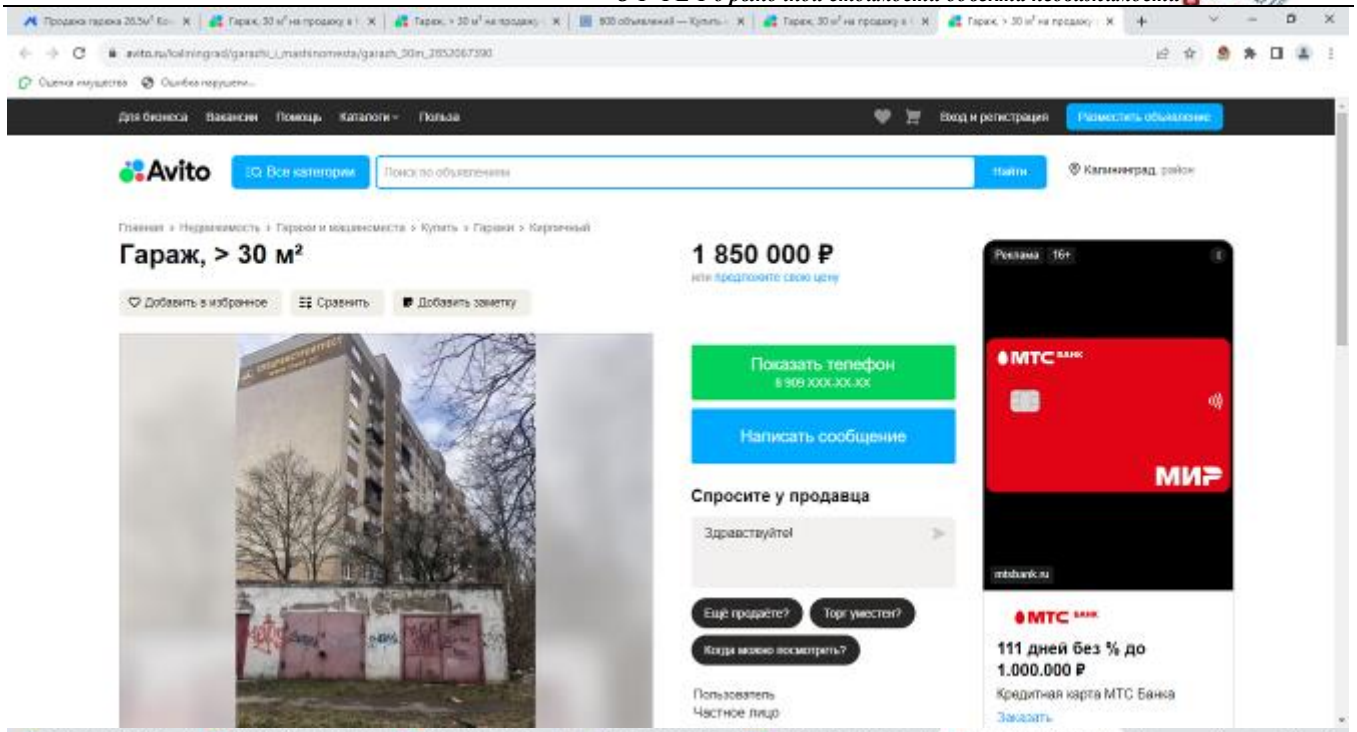
Аналог №2
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/289255683/

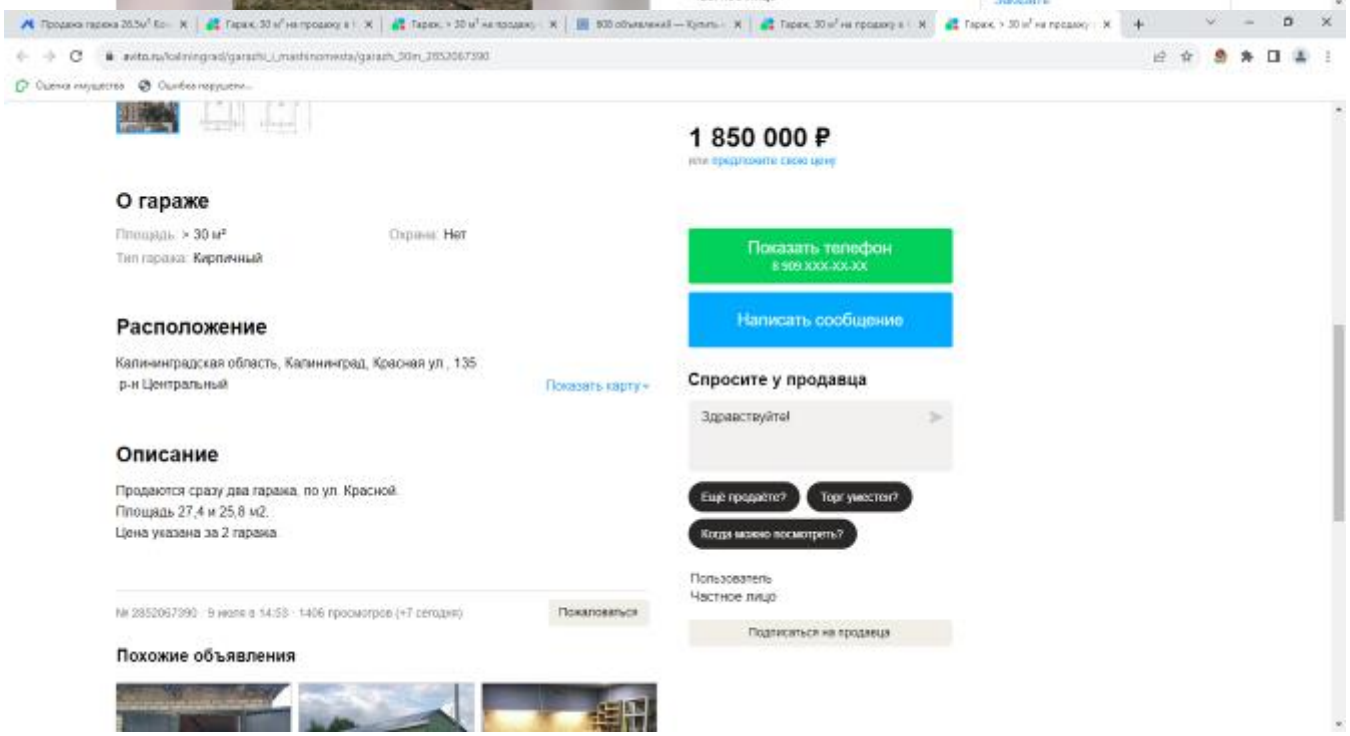




Аналог № 3

https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30m_2852067390


Avito
Все категории
Найти
Гараж, > 30 м²
1 850 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
МТС
МИР
111 дней без % до 1.000.000 ₽
Кредитная карта МТС Банка


1 850 000 ₽
О гараже
Площадь: > 30 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Кирпичный
Расположение
Калининградская область, Калининград, Красная ул., 135
р-н Центральный
Показать карту
Описание
Продаются сразу два гаража, по ул. Красной.
Площадь 27,4 и 25,8 м2.
Цена указана за 2 гаража
Показать телефон
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
Похожие объявления

Приложение 2. Фотографии объекта оценки

Приложение 3. Документы 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 12.07.2023, поступившего на рассмотрение 12.07.2023, 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

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164
Номер кадастрового квартала:	39:15:121344
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 39-39/001-39/001/034/2017-4532
Адрес:	Калининградская область, г Калининград, ул Чернышевского, д 83
Площадь:	16.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1945
Кадастровая стоимость, руб.:	136467.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:121344:280
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

Активация Windo
Чтобы активировать Wi
"Параметры".

Лист 2

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164

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"
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"

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

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164

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 39:15:121344:164-39/001/2017-1 15.06.2017 16:08:04
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	

Активация Windo
Чтобы активировать W
"Параметры"

Раздел 5 Лист 4

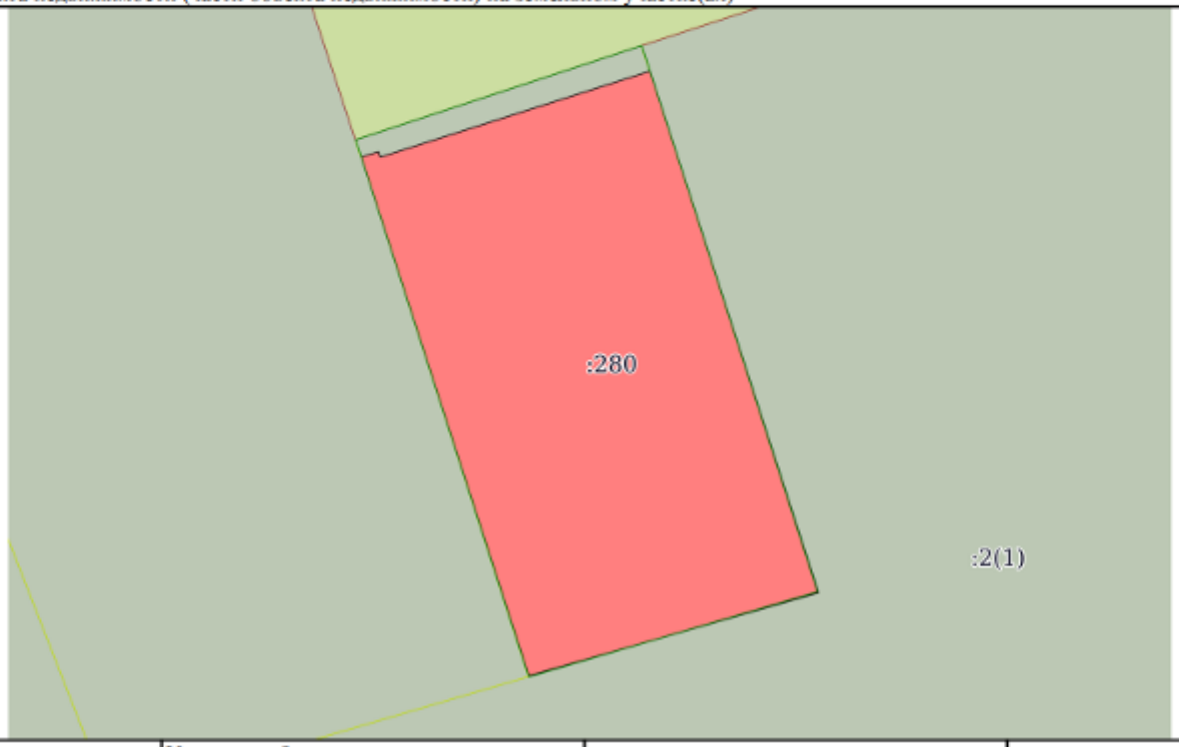
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

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

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164

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



Активация Windo
Чтобы активировать \
"Параметры".

Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

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

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164

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	356131.33	1186495.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	356131.39	1186496.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	356131.33	1186496.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	356132.27	1186499.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	356126.57	1186501	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	356125.66	1186497.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	356131.33	1186495.98	-	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

Активация Wind

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

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

12.07.2023г. № КУВИ-001/2023-160280441	
Кадастровый номер:	39:15:121344:164

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

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 09.08.2023, поступившего на рассмотрение 09.08.2023, 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: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280
Номер кадастрового квартала:	39:15:121344
Дата присвоения кадастрового номера:	12.07.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская область, г Калининград, ул Чернышевского
Площадь:	21 +/- 0.93
Кадастровая стоимость, руб.:	36021.09
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:121344:164
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:	хранение автотранспорта
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, ул. Чернышевского
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

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, пе
"Параметры".

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866

Кадастровый номер:	39:15:121344:280
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
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Маркова Мария Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Раздел 2 Лист 3

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: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280

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 39:15:121344:280-39/021/2022-1 05.08.2022 11:34:51
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	

Активация Windo
Чтобы активировать W
"Параметры".

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280

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

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

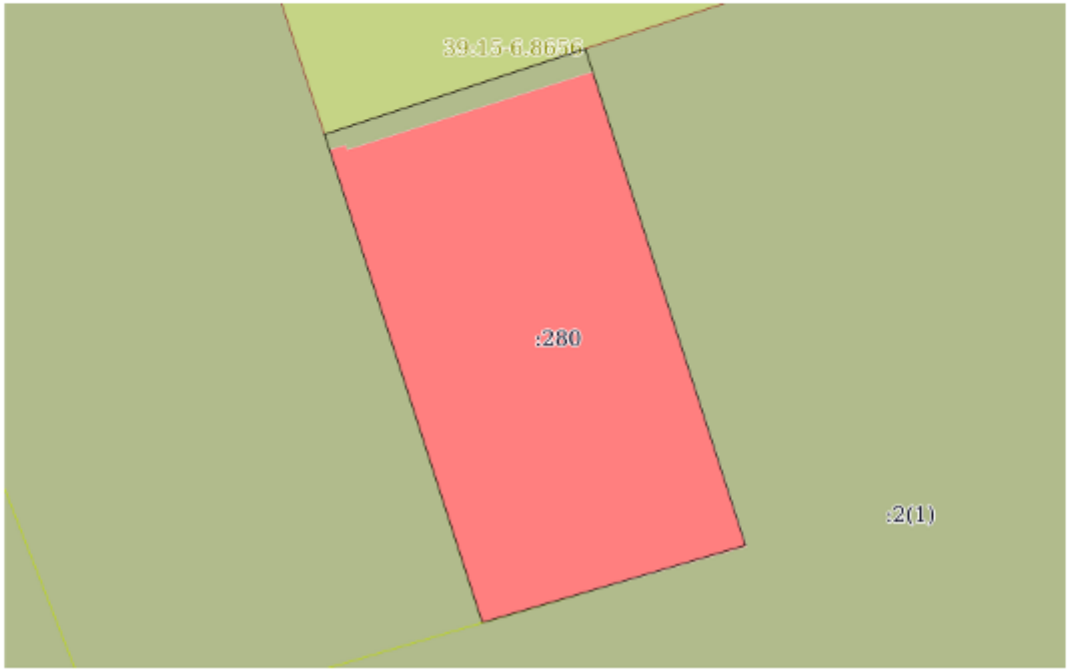
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280

План (чертеж, схема) земельного участка



Активация Windo
Чтобы активировать W
"Параметры".

Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

Раздел 3.1 Лист 6

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: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280

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	71°50.3`	3.3	данные отсутствуют	39:15:121344:278	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, дом №83, кв. 2; 236022, обл Калининградская, г Калининград, ул Чернышевского, д 83, кв 2; Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, дом №83, кв. 1
2	1.1.2	1.1.3	162°5.1`	6.27	данные отсутствуют	39:15:121344:2(1)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, дом №83, кв. 1
3	1.1.3	1.1.4	253°39.0`	3.3	данные отсутствуют	39:15:121344:2(1)	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, дом №83, кв. 1
4	1.1.4	1.1.1	342°3.8`	6.17	данные отсутствуют	39:15:121344:278	Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Чернышевского, дом №83, кв. 1

Раздел 3.2 Лист 7

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: 5	Всего листов выписки: 7

09.08.2023г. № КУВИ-001/2023-181393866	
Кадастровый номер:	39:15:121344:280

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-39, зона 1				
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	356131.52	1186495.92	-	0.1
2	356132.55	1186499.06	-	0.1
3	356126.58	1186500.99	-	0.1
4	356125.65	1186497.82	-	0.1
1	356131.52	1186495.92	-	0.1

Приложение 4. Документы оценщика

ПОЛИС № 0991R/776/40508/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 16 августа 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40508/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810601300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**ООО «Деловой центр «Сова»** 195112, город Санкт-Петербург, Малоохтинский пр-кт, д. 68 литер а, пом. 2 н, офис 100 ИНН 5311006836 / КПП 783601001
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **16 августа 2022 г.** и действует по 23 часа 59 минут **15 августа 2023 г.** включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 16 августа 2022 г.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору являются предъявления Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 16 августа 2022 г. по 15 августа 2023 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Деловой центр «Сова» в лице Генерального директора Семеновой Ольги Витальевны, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный и коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Булгакова Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 64832

Договор страхования - 0991R/776/40508/22
Ответственный: Кузнецова Ольга Владимировна, Тел. +7 495 788 0999 доб. 5436, kuznecova@alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

10752415

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/20340/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» августа 2023 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810001000000355 в АО "АЛЬФА БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «СОВА» 195112, Г.Санкт Петербург, ПР КТ МАЛООХТИНСКИЙ, Д. 68, ЛИТЕР А ПОМ. 2Н, ОФИС 100 ИНН: 5311035808 КПП: 780801001

Настоящий Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/43/c48bc19f81c1c0a6ce2f0ccd06a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Опросной об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «16» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» августа 2024 г. (Период страхования).
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	**10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
Страховая премия	**5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «15» августа 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть принято представительство.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по имущественному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькоффмобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 786 08 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

ПОЛИС №0991R/776/20081/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 7 апреля 2023 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20081/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Семенова Ольга Викторовна Адрес регистрации или ИНН: 531100050306
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 апреля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период, установлен по настоящему Договору с 22 апреля 2023 г.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 22 апреля 2023 г. по 21 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Семенова Ольга Викторовна	АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Территориальный филиал/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 8483/22N от 28 июля 2022 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СЕМЕНОВА
Ольга Викторовна

ИНН 531100050306

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от «28» февраля 2006 года №6-ч

Президент Ю.В. Школьников

Регистрационный № 00361 Дата внесения в реестр «11» марта 2008 года
Дата выдачи «1» апреля 2016 года

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023511-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Семеновой Ольге Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 24 г.