

ООО «Первая Антикризисная Компания»

ОТЧЕТ № 105/06/18

об оценке величины рыночной стоимости встроенного нежилого помещения (магазин), литер «Ш» из лит.Аа общей площадью 591 кв.м., расположенного по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118

Дата проведения оценки: 31 мая 2018 года

Дата составления отчета: 9 июня 2018 года

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Магия»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»

Казань 2018

Сопроводительное письмо.

Уважаемый Александр Владиславович!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг №105/05/18 от 30.05.2018г. Обществом с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания» произведена оценка рыночной стоимости имущества: встроенного нежилого помещения (магазин), литер «Ш» из лит.Аа общей площадью 591 кв.м., принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия» (адрес: 236039, Калининградская область, город Калининград, ул.Багратиона, 116, ОГРН 1023901864909, ИНН 3903012080), расположенного по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости. Оценка выполнена по состоянию на «31» мая 2018 года в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций), ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", № 127-ФЗ от 26.10.2002, положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС¹, составляет: **50 753 000 (Пятьдесят миллионов семьсот пятьдесят три тысячи) рублей.**

№ п/п	Наименование	Рыночная ст-ть без НДС, руб.
1	Объект недвижимого имущества – встроенное нежилое помещение (магазин), литер «Ш» из лит.Аа общей площадью 591 кв.м	50 753 000

¹ Не признаются объектами налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) - пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

Можем утверждать, что данный отчет соответствует требованиям Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов Вашей профессиональной деятельности, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Генеральный директор
ООО «Первая Антикризисная
Компания»

Карпов Илья Николаевич

МП

СОДЕРЖАНИЕ:

	ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ I.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1.	Задание на оценку	6
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
1.3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки	14
1.4.	Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки	15
1.5.	Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки	17
1.6.	Основные факты и выводы	18
1.7.	Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки	19
1.8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения	20
1.9.	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	21
1.9.1.	Анализ среды местоположения объекта оценки	33
1.9.2.	Инвестиционная привлекательность региона	40
1.9.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	44
1.10.	Заявление о соответствии	45
РАЗДЕЛ II.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	46
2.1.	Основные тенденции социально-экономического развития в РФ	47
2.2.	Краткий обзор рынка торгово-офисной недвижимости Калининграда. Общие сведения	52
2.3.	Цены предложений сопоставимых объектов на рынке помещений торгового назначения	56
2.4.	Ликвидность объекта оценки	65
2.5.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	66
РАЗДЕЛ III.	РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	67
3.1.	Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости	67
3.1.1.	Процесс оценки	67
3.1.2.	Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества	68
3.1.3.	Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки	70
3.2.	Оценка нежилого помещения в рамках сравнительного подхода	70
3.3.	Оценка нежилого помещения в рамках доходного подхода	83
3.4.	Согласование результатов оценки	97
3.5.	Заключение о рыночной стоимости	99
РАЗДЕЛ IV.	ПРИЛОЖЕНИЯ	100
4.1.	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	100
4.2.	Копии документов Оценщика	121

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 4.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, **Постановлением** Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П), федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Сводом стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р., членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Отчет предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке) и содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки.

В разделе I отчета изложены основные факты и выводы, задание на оценку с допущениями и ограничительными условиями, на которых она основана, сведения о заказчике оценки, исполнителе оценки и оценщиках, применяемых стандартах оценки, приводится перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, основных терминов и определений, используемых при оценке.

В разделе II содержится характеристика объекта оценки и сопутствующих оценке факторов, приводится анализ регионального сегмента рынка, к которому относится объект оценки, рассмотрены различные ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Раздел III представляет собой расчетную часть отчета, где в соответствии с последовательностью и методологией оценки рассматриваются различные подходы к определению показателей рыночной стоимости объекта, приводятся исходные данные и выполненные расчеты, излагаются мнения и суждения оценщика, мотивировки при принятии им тех или иных решений, производится согласование расчетов, выполненных различными подходами, делается вывод об итоговой величине стоимости оцениваемого имущества.

Информация, содержащаяся в отчете, является, по мнению исполнителя и оценщика, необходимой и достаточной, чтобы получить объективное представление об основных принципах и порядке осуществления настоящей оценки.

РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Задание на оценку

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-а и ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п.21) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», раздел IV, п.8)

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ №105/05/18 от 30.05.2018г.
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия» (адрес: 236039, Калининградская область, город Калининград, ул.Багратиона, 116, ОГРН 1023901864909, ИНН 3903012080), расположенный по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия»: встроенное нежилое помещение (магазин), литер «Ш» из лит.Аа, общая площадь 591 кв.м, этаж: подвал, 1, кадастровый номер 39:15:151407:418, местоположение: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118
Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	1)Инвентаризационная опись основных средств №2 от 30.05.2018г.; 2)Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5496/2018-3597 от 29.05.2018г. (электронный документ); 3)Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 880559 от 02.11.2010г., повторное, взамен свидетельства №257654 серия 39-АА от 10.11.2004г. (копия); 4)Кадастровый паспорт от 07.10.2013г. №39/13-ВС-191992 (копия); 5)Технический паспорт, ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ» Калининградский филиал, Калининградское отделение по состоянию на 11.01.2010г. (копия); 6)Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 29.08.2011г. № 70-04-14334/и (копия)
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости имущества
Задачи оценки	Предоставить заказчику сведения о стоимости оцениваемого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации
Вид стоимости	Рыночная стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость). Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости, не определяются в

	связи с задачами конкурсного производства, на основании статьи 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), которой предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для реализации объекта оценки на торгах в ходе конкурсного управления в соответствии со ст. 28, 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ (ред. от 18.06.2017г.) "О несостоятельности (банкротстве)". Порядок продажи имущества должника на открытых аукционах регламентирован Приказом Минэкономразвития России №54 от 15.02.2010. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки согласно ФСО №1, глава II, п.8	31.05.2018г.
Дата обследования объекта оценки	Личный осмотр Оценщиком не осуществлялся
Срок проведения оценки	две недели
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>1. Работы по оценке включают: - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; - подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</p>

	5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. 5. Осмотр, согласно задания на оценку, оценщиком не производился, ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком. 6. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика. 7. Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, так как в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ для начисления НДС не признаются объектом налогообложения: - операции по реализации земельных участков (долей в них) (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ); - операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Положения пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ введены в действия федеральным законом №336-ФЗ от 24.11.2014, вступившим в законную силу с 01.01.2015.
<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 4. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни

	<p>было право его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p>
<p>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</p>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p>	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
<p>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</p>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете, для использования результатов, полученных при проведении оценки, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и 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.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; - суда, арбитражного или третейского суда; - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей</p>

	<p>проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none">-В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.-Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.-В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).-В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на
--	---

	<p>установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).</p> <p>-В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>-Статьей 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее –Закон о банкротстве) предусмотрено обязательное привлечение независимого оценщика при определении цены имущества должника (обязательное проведение оценки), однако Закон о банкротстве не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то есть отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
--	---

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

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-г, д)

Сведения о Заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Магия» в лице конкурсного управляющего Шадрин Александр Владиславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Калининградской области от «27» апреля 2018 года по делу № А21-5146/2017 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
Сокращенное наименование	ООО «Магия»
Основание	Решение Арбитражного суда Калининградской области от «27» апреля 2018 года по делу № А21-5146/2017 об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего
ОГРН и дата его присвоения	1023901864909, дата присвоения ОГРН 14.11.2002г.
ИНН/КПП	3903012080 / 390601001
Место нахождения	236039, Калининградская область, город Калининград, ул.Багратиона, 116

Сведения об оценщике (Оценщиках), работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппова Елена Дмитриевна
Место нахождения оценщика	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Адрес электронной почты	pak.karpov@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО ООО «РОО» рег. № 009349 Действительный член Российского общества оценщиков. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0019029 от 30.01.2013г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» серии ПП-I № 783011 от 30.03.2013г. Институт экономики, управления и права (г. Казань). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009711-1 от 12 апреля 2018г. «Оценка недвижимости», срок действия: до 12 апреля 2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована по всем видам оценочных услуг. Страховщик СПАО «Ингосстрах» Полис № 433-548-080075/17 от 11.12.2017г. Период страхования с 25.12.2017г. по 24.12.2018г. включительно. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока

	действия Договора страхования. Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ
Степень участия в проведении оценки	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; Составление отчета об оценке.

Сведения об Исполнителе оценки, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Первая Антикризисная Компания»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Первая Антикризисная Компания»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1161690104730, дата присвоения ОГРН 23.05.2016г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор Контактная информация	420034, РТ, г. Казань, ул. Энергетиков, дом 2/3, пом.5
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей выдан ООО «Страховое общество «Помощь» сроком действия до 24.07.2018г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

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

Сведения об оценщиках приведены выше.

Прочие специалисты не привлекались.

Конкретно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.3.Применяемые стандарты

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

Раздел III, п.8-б)

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ)

Федеральными стандартами оценки:

1.ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки(ФСО №1)».

2.ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г.Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

3.ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

4.ФСО №7 «Оценка недвижимости». Приказ Министерства экономического развития и торговли (Минэкономразвития России) от 24 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

5. Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО - 2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 –р.

Обоснование применения стандартов: согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №ФЗ-135 от 29.07.98, ст.15 «Оценщик обязан: соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

1.4. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с Федеральными стандартами оценки

Оценка имущества – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Ч. 1).

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником,

право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.5. Допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», раздел III, п.8-в)

Приводимые в отчете анализ, мнения и заключения Исполнителя ограничиваются высказанными предположениями и допущениями, указанными ниже.

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика оценки. Однако Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается ее источник.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта и которые нельзя обнаружить путем осмотра объекта оценки и ознакомления с предоставленной на него технической документацией, ни за необходимость выявления таковых факторов.
7. Расчеты в настоящем отчете производились в электронных таблицах с использованием программы Microsoft Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе. В расчетных таблицах и формулах,

представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

8. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

9. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.

10. Осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. В соответствии с заданием на оценку, фотоматериалы были предоставлены заказчиком. Характеристика состояния объекта оценки принималась на основании предоставленных материалов.

1.6. Основные факты и выводы

(раздел составлен в соответствии с ФСО №3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п.8-е)

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 105/05/18 от 30.05.2018г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем
2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества - встроенное нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит. Аа, общая площадь 591 кв.м, этаж: подвал, 1, кадастровый номер 39:15:151407:418, местоположение: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул. Багратиона, 114-118, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия» (адрес: 236039, Калининградская область, город Калининград, ул. Багратиона, 116, ИНН 3903012080, ОГРН 1023901864909), расположенный по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул. Багратиона, 114-118
3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
3.1 Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	подход не применялся
3.2 Стоимость, полученная сравнительным подходом с учетом НДС, руб.	65 214 423
3.3 Стоимость, полученная доходным подходом с учетом НДС, руб.	51 898 739

4.Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки	
Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
встроенное нежилое помещение (магазин), литер «Ш» из лит.Аа	50 753 000
5.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (согласно ФЗ-135, ст.12)</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику</p> <p>4. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>

1.7.Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки
(раздел составлен в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел V, п.23)

• заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	проведено
• сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	проведено
• применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	проведено
• согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	проведено
• составление отчета об оценке	проведено

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

Перечень использованных данных		Источник данных
Задание на оценку		
Договор на проведение оценки		Заказчик
Телефонные и личные переговоры		Заказчик, Оценщик
Качественные и количественные характеристики объекта оценки		
Инвентаризационная опись основных средств №2 от 30.05.2018г.		Заказчик
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5496/2018-3597 от 29.05.2018г. (электронный документ)		Заказчик
Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 880559 от 02.11.2010г., повторное, взамен свидетельства №257654 серия 39-АА от 10.11.2004г. (копия)		Заказчик
Кадастровый паспорт от 07.10.2013г. №39/13-ВС-191992 (копия)		Заказчик
Технический паспорт, ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -Федеральное БТИ» Калининградский филиал, Калининградское отделение по состоянию на 11.01.2010г. (копия)		Заказчик
Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 29.08.2011г. № 70-04-14334/и (копия)		Заказчик
Данные о рынке объекта		
Интернет-ресурсы	Интернет-сайт «Вестник оценщика» - www.appraiser.ru . Интернет-сайт Журнала «Эксперт» - www.expert.ru . Интернет-сайт www.economy.gov.ru . Интернет-сайт www.gks.ru . Интернет-сайт www.cbr.ru . Интернет-сайт www.banki.ru . http://bankrot.fedresurs.ru	
Собственные исследования	Оценщик	
Методология		
Нормативные акты	Гражданский кодекс РФ. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (ССО РОО -	

	2015), утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07 -р.
Научная и учебно-методическая литература	<p>Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости /Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: РИО, 1994. - 231 с.</p> <p>Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения. Практическое руководство. - М.: «Экспертное бюро - М», 1997. - 224с.</p> <p>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочника оценщика недвижимости. Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016г.</p> <p>Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб: ТОО «Технобалт», 1995. - 240с.</p> <p>Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости -М: Техносфера, 2011. — 504 с</p> <p>Справочно-правовая система «Консультант - Плюс».</p>

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.9. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объектом оценки является объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия» - встроенное нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит.Аа, общая площадь 591 кв.м, этаж: подвал, 1, кадастровый номер 39:15:151407:418, местоположение: г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118. Информация об оформленных земельно-правовых отношениях отсутствует (помещение встроенное, являющееся частью многоквартирного жилого дома), обоснование содержится в Письме Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 29.08.2011г. № 70-04-14334/и (копия).

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- 1) Инвентаризационная опись основных средств №2 от 30.05.2018г.;
- 2) Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5496/2018-3597 от 29.05.2018г. (электронный документ);
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 880559 от 02.11.2010г., повторное, взамен свидетельства №257654 серия 39-АА от 10.11.2004г. (копия);
- 4) Кадастровый паспорт от 07.10.2013г. №39/13-ВС-191992 (копия);
- 5) Технический паспорт, ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -Федеральное БТИ» Калининградский филиал, Калининградское отделение по состоянию на 11.01.2010г. (копия);
- 6) Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 29.08.2011г. № 70-04-14334/и (копия).

Оцениваемые права:

Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Магия».

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается

следующее: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения, связанные с объектом оценки:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с заданием на оценку оценка проводится без учета ограничений, обременений рассматриваемых прав.

Реквизиты собственника:

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Магия»
Сокращенное наименование	ООО «Магия»
ОГРН и дата его присвоения	1023901864909, дата присвоения ОГРН 14.11.2002г.
ИНН/КПП	3903012080 / 390601001
Место нахождения	236039, Калининградская область, город Калининград, ул.Багратиона, 116

Решением АС Калининградской области от 27.04.2018 по делу № А21-5146/2017 ООО «Магия» (ОГРН 1023901864909, ИНН 3903012080, адрес: 236039, г. Калининград, ул. Багратиона, д.116) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Шадрин Александр Владиславович.

Сведения о физических свойствах объекта оценки (информация о физических свойствах объекта):

Таблица 1.9.1.

Вид объекта	нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит.Аа	Источник: Свидетельство о государственной регистрации права 39-АА 880559 от 02.11.2010г., повторное, взамен свидетельства №257654 серия 39-АА от 10.11.2004г. (копия)
Назначение	нежилое	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Магия», ИНН: 3903012080	
Адрес объекта	г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118	
Общая площадь	591 кв.м	
Этаж расположения	Этаж №1, Подвал №1	Источник: Кадастровый паспорт от 07.10.2013г. №39/13-ВС-191992 (копия)
Высота потолков	1 этаж – 3,25 м; подвал – 2,2 м	
Инвентарный номер	4514	Источник: Технический паспорт, ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -Федеральное БТИ» Калининградский филиал, Калининградское отделение по состоянию на 11.01.2010г. (копия)
Информация по зданию, в котором расположен объект оценки	год постройки: 1964, этажность: 5	
Стены	литера А - железобетонные, блочные; литера а –	

	стеклянные	
Перекрытия	литера А - ж/б плиты; литера а – метал.листы	
Полы	плиточные	
Проемы оконные	стеклопакеты	
Проемы дверные	литера А – МДФ, остекленные	
Наличие коммуникаций	литера А - центральная канализация, центральное отопление, электроснабжение, центральное водоснабжение, горячее водоснабжение от электрического бойлера, телефон; литера а - центральное отопление, электроснабжение,	
Наличие отдельного входа	1 отдельный вход	
Благоустройство	помещение оборудовано системой кондиционирования, пожарной и охранной сигнализацией, системой видеонаблюдение	Источник: Заказчик
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	1.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39/001-39/001/035/2016-6246/1 2.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39/001-39/001/035/2016-6248/1 3.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39/001-39/001/035/2016-6250/1 4.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39/001-39/001/035/2016-6242/1 5.запрет выполнения регистр. действий №гос.регистрации: 39:15:151407:418-39/001/2017-4 6. запрет выполнения регистр. действий №гос.регистрации: 39:15:151407:418-39/001/2017-3 7.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39/001-39/001/010/2015-5913/1 8.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39-01/390/2013-520 9.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39-01/413/2012-132 10.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39-01/012/2008-538 11.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39-01/331/2010-718 12.Ипотека в силу договора №гос.регистрации: 39-39-01/290/2011-651 13.Ипотека №гос. регистрации: 39-01-	Источник: Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5496/2018-3597 от 29.05.2018г. (электронный документ)

	00/107/2000-289 14.Прочие ограничения/обременения №гос.регистрации: 39-01- 00/107/2000-289.1 15. Ипотека №гос. рег.: 39-01- 00/044/2002-498 16. Ипотека №гос. рег.: 39-01- 00/198/2002-001 17. Ипотека №гос. рег.: 39-01- 00/149/2004-594 18. Ипотека №гос. рег.: 39-39- 01/194/2005-419 19. Ипотека №гос. рег.: 39-39- 01/116/2006-638	
Кадастровый номер объекта	39:15:151407:418	Источник: Кадастровый паспорт от 07.10.2013г. №39/13-ВС-191992 (копия)
Кадастровая стоимость	13 400 000 руб.	
Характеристика окружения единого объекта недвижимости		
Окружающая застройка	объекты торговой недвижимости, жилая застройка, учебные учреждения, детские сады	Источник информации: собственные исследования Оценщика
Динамика застройки	высокая	
Линия застройки	помещение расположено на первой линии Ленинского проспекта, на 1 этаже жилого 5-этажного дома на пересечении с улицей Багратиона	
Транспортная доступность	отличная	

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: не имеется.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит. Аа на дату оценки используется в качестве магазина одежды - сдается в аренду торговой сети Gerry Weber.

Источник информации: интервьюирование Заказчика.

Сведения о балансовой стоимости: в соответствии с Инвентаризационной описью основных средств №2 от 30.05.2018г., балансовая стоимость объекта оценки составляет 772 979,96 рублей.

Документы и информация о прохождении плановой проверки в Ростехнадзоре: данные Заказчиком не предоставлены.

Сведения об износе, устареваниях:

Различают три вида износа (устаревания):

- физическое ухудшение (физический износ, связанный с физическим устареванием объекта);
- функциональное устаревание (функциональный износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам);
- экономическое устаревание (внешний износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости).

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- нормативный метод.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка.

Таблица 1.9.2.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа зданий и помещений
(Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981)

Износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступеньках лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола. Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, прекосы маршей, щели между степенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит.Аа является встроенным помещением, расположенным на 1 этаже многоквартирного жилого дома 1964 года постройки.

Таблица экспликации помещения представлена далее.

Таблица 1.9.3.

Литер по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ (литер) помещения (квартиры, торг. склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., коридора и т.п. по сх. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь	
					с холодными помещениями	Общая площадь
Этаж [подвал]						
лит.А	П	III	2	вспомогат.	3,0	3,0
лит.А	П	III	3	вспомогат.	1,0	1,0
лит.А	П	III	5	складское	31,6	31,6
лит.А	П	III	6	складское	33,8	33,8
лит.А	П	III	7	вспомогат.	1,1	1,1
лит.А	П	III	8	складское	63,4	63,4
лит.А	П	III	9	вспомогат.	1,1	1,1
лит.А	П	III	10	коридор	41,1	41,1
лит.А	П	III	11	складское	13,0	13,0
лит.А	П	III	12	складское	23,1	23,1
лит.А	П	III	13	складское	6,2	6,2
лит.А	П	III	14	складское	12,3	12,3
лит.А	П	III	16	вспомогат.	1,0	1,0
лит.А	П	III	17	вспомогат.	2,9	2,9
лит.А	П	III	18	вспомогат.	20,0	20,0
Итого по этажу [подвал]					254,6	254,6
Этаж I						
лит.А	1	III	1	основное	177,5	177,5
лит.А	1	III	2	основное	44,2	44,2
лит.А	1	III	3	основное	8,2	8,2
лит.А	1	III	4	основное	8,9	8,9
лит.А	1	III	5	лестн.клетка	12,9	12,9
лит.А	1	III	6	основное	44,0	44,0
лит.А	1	III	7	коридор	4,7	4,7
лит.А	1	III	8	туалет	3,1	3,1
лит.А	1	III	9	вспомогат.	1,0	1,0
лит.А	1	III	10	коридор	2,3	2,3
лит.А	1	III	11	основное	18,4	18,4
лит.а	1	III	14	витрины	5,6	5,6
лит.а	1	III	15	витрины	5,6	5,6
Итого по этажу I					336,4	336,4
Итого по литере III					591,0	591,0

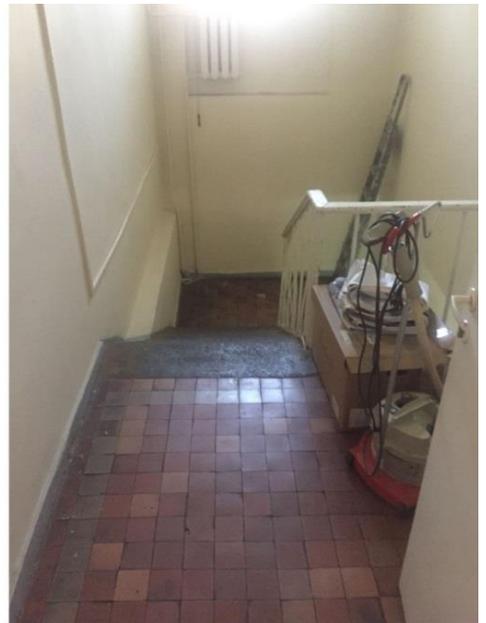
По данным Заказчика на момент оценки: видимые дефекты отделки помещения и конструктивных элементов здания отсутствуют, фактические характеристики помещений соответствуют документам технического учета, перепланировка отсутствует. Полы и потолки ровные, горизонтальные, на потолках незначительные волосяные трещины, на ступеньках лестниц местами небольшие повреждена.

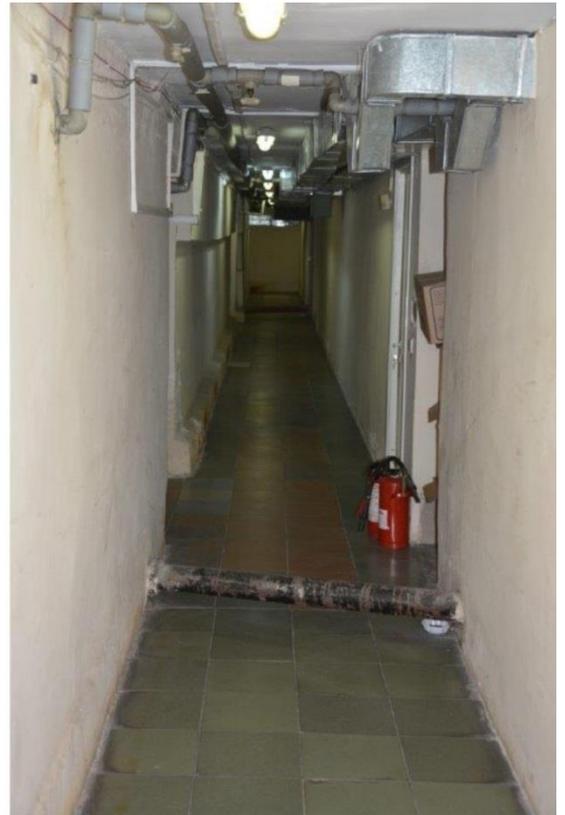
Согласно представленной шкале экспертных оценок физического износа зданий и помещений, износ на момент оценки может находиться в диапазоне до 40%.

Помещение на дату оценки эксплуатируется в качестве магазина одежды, признаков функционального и внешнего устаревания не выявлено.

Фотографии объекта оценки:









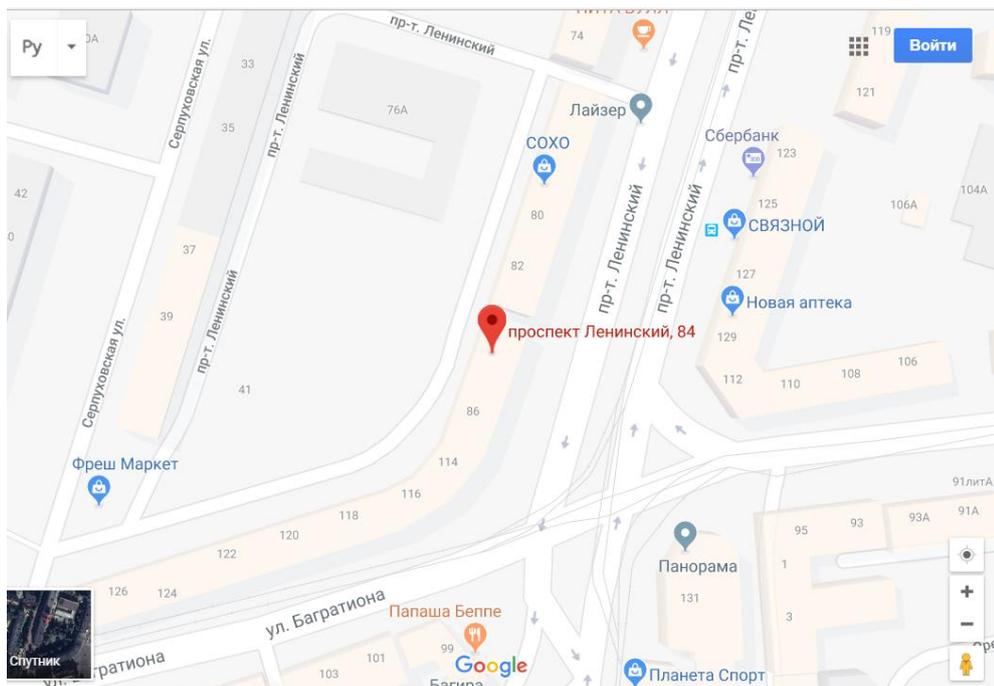
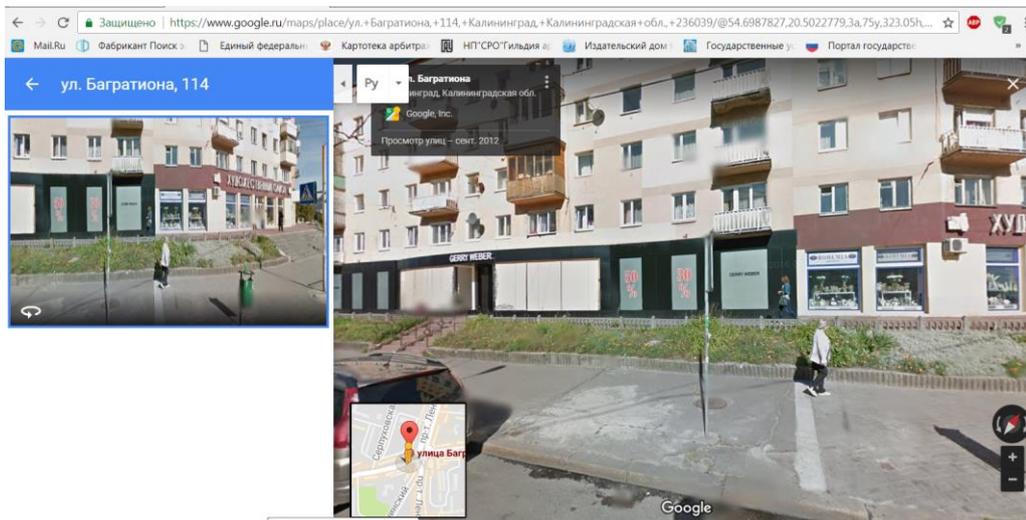
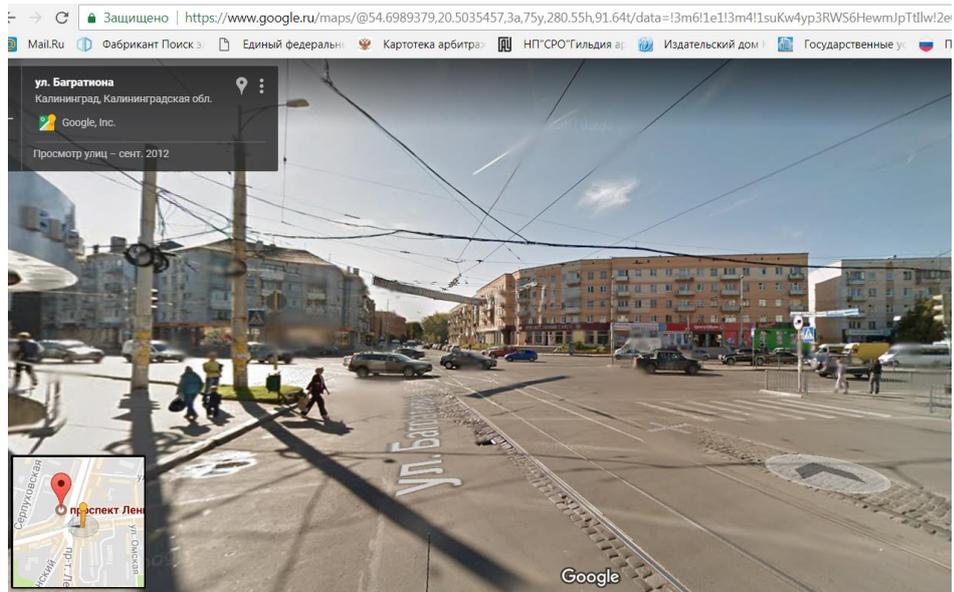


Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

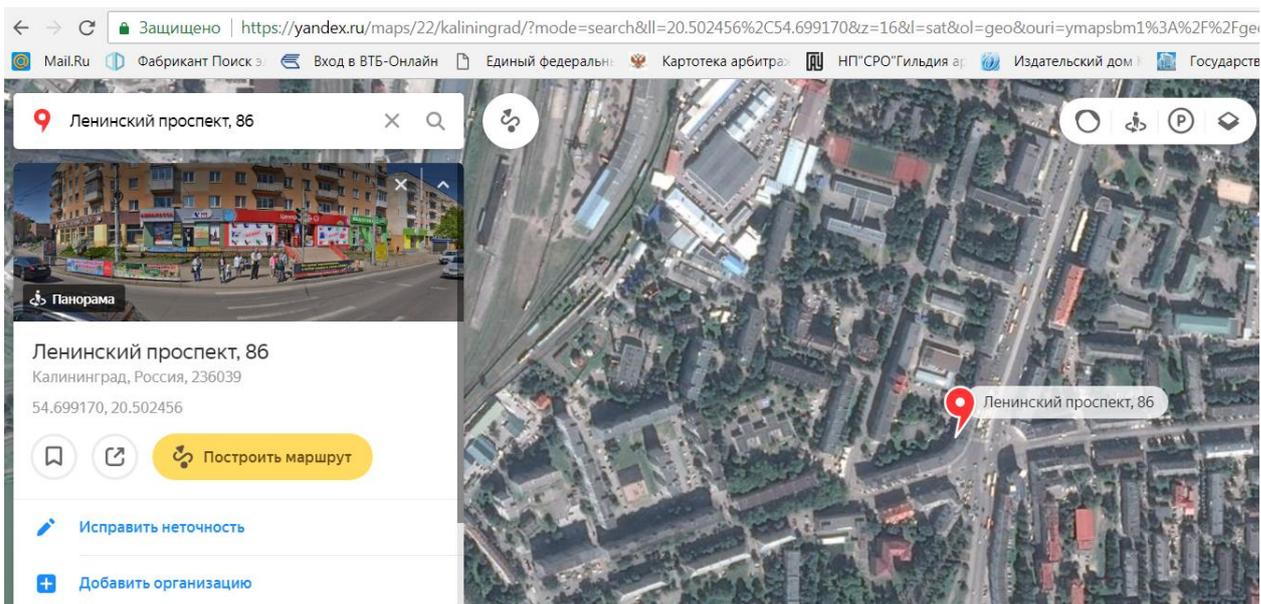
Местоположение:

Объект оценки, нежилое помещение (магазин), литер «Ш» из лит.Аа является встроенным помещением, расположенным на 1 этаже 5-этажного жилого дома, находится на первой линии главного торгового коридора города -Ленинского проспекта, точный адрес: г. Калининград, Ленинский проспект 84-86 – ул.Багратиона, 114-118. Социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки хорошо развита.

Расположение объекта на карте <https://www.google.ru/maps/>:



Вид со спутника <https://yandex.ru/maps/>:



1.9.1. Анализ среды местоположения объекта оценки

(по материалам Википедии — свободной энциклопедии <https://ru.wikipedia.org/wiki>)

Предприятие ООО «Магия», рыночная стоимость имущества которого определяется оценщиком, а также само оцениваемое имущество, находятся в городе Калининграде, Калининградской области.

Калининградская область — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны.

Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Вислинским. Площадь — 15 125 км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

После распада СССР является эксклавом России, так как не имеет с основной территорией страны общей сухопутной границы, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Калининградского экономического района. В пределах области находится крайняя западная точка России.

Население — 994 708 чел. (по данным 2018 года). Административный центр — Калининград.

Географическое положение

Калининградская область — самый западный регион России. Отделён от остальной России территорией других государств, но соединён морем и является, таким образом, полуэксклавом.

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

Часовой пояс



Смещение относительно UTC составляет +2:00. Калининградское время отличается от московского времени на -1 час, время в течение года не меняется (летнее время не принимается), как во всей России, поэтому здесь с апреля до октября то же самое время, как и в центральной Европе, где из-за за летнего перехода время на час больше.

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно-континентальному.

Влияние Балтийского моря приводит к тому, что среднегодовые температуры увеличиваются с $6,5$ °C на северо-востоке области до $7,5$ °C на юго-западе. Максимальная разница среднемесячных температур наблюдается в январе-феврале (до двух градусов). Обычно самый холодный месяц — январь, но в феврале температура воздуха отличается от январской лишь на полградуса. Самый тёплый месяц — июль (август холоднее на полградуса). Максимальная температура воздуха летом составляет $22—26$ °C, минимальная температура зимой — от -18 до -23 °C. Абсолютный минимум составлял в городах Советске и Нестерове -35 °C, абсолютный максимум (в Калининграде) — $+37$ °C.

Дождь идёт в среднем 185 дней в году, снег — 55 дней, 60 дней бывает пасмурно, 68 дней — солнечно.

Жара и морозы в области непродолжительны, снежный покров долго не держится. Средняя температура воздуха в области около $+8$ °C. Самый холодный месяц — январь, средняя температура $+0,5... -4$ °C, самый тёплый месяц — июль, его средняя температура $+17...+18$ °C.

Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм. В летний период года осадков выпадает больше, чем зимой; осенью больше, чем весной. Максимальное количество осадков выпадает в июле и августе (до 100 мм), минимальное — в конце зимы и в апреле-мае (35—55 мм). Весной и в первой половине лета часто случаются длительные периоды без осадков.

В осенний период часто над областью проходят западные штормовые ветры. Число дней с сильным ветром на побережье доходит до 35. Грозы в области могут случаться в течение всего года, хотя зимой они бывают в среднем раз в 10 лет.

Численность населения области по данным Росстата на 2018 год составляет 994 708 человек. Плотность — $65,77$ чел./км². Доля городского населения — $77,15$ %.



Национальный состав населения. По данным Всероссийской переписи населения (доля среди лиц, указавших национальность:

- Русские — 772 534 чел. (86,4 %)
- Украинцы — 32 771 чел. (3,7 %)
- Белорусы — 32 497 чел. (3,6 %)
- Литовцы — 9769 чел. (1,1 %)
- Армяне — 9226 чел. (1,0 %)
- Немцы — 7349 чел. (0,8 %)
- Татары — 4534 чел. (0,5 %)
- Другие национальности — 25 172 чел. (2,8 %)

Административное деление Калининградской области. Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Калининградской области», субъект РФ включает объекты административно-территориального деления (административно-территориальные единицы):

- 6 городов областного значения
- 3 внутригородских административных района города областного значения

Калининград

- 1 поселок городского типа областного значения
- 15 административных районов
- 16 городов районного значения
- 3 посёлка городского типа районного значения
- 47 сельских округов.
- Города областного значения и административные районы

№ на карте	Название	Код ОКАТО	Население, чел. 1.01.2017	Территория, км ²	Плотность, чел./км ²	Административный центр
------------	----------	-----------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	------------------------

Города областного значения

1	Калининград	27 401 000	↗467 289	223,03	2095,18	город Калининград
2	Ладушкин	27 203 505	↘4088	28,18	145,07	город Ладушкин
3	Мамоново	27 203 510	↘8247	106,13	77,71	город Мамоново
4	Пионерский	27 417 000	↘11 352	8,27	1372,67	город Пионерский
5	Светлый	27 425 000	↗29 049	80,23	362,07	город Светлый
6	Советск	27 430 000	↘40 486	43,75	925,39	город Советск

Посёлок городского типа областного значения

7	Янтарный	27 420 562	↘6438	19,38	332,2	пгт Янтарный
---	--------------------------	----------------------------	-------	-------	-------	------------------------------

Административные районы

8	Багратионовский	27 203 000	↘33 101	1014,5	32,63	город Багратионовск
9	Балтийский	27 405 000	↘36 553	101,31	360,8	город Балтийск
10	Гвардейский	27 206 000	↗29 231	784,18	37,28	город Гвардейск

11	Гурьевский	27 209 000	↗64 676	1283,72	50,38	город Гурьевск
12	Гусевский	27 212 000	↗37 557	642,66	58,44	город Гусев
13	Зеленоградский	27 215 000	↗34 145	2016,49	16,93	город Зеленоградск
14	Краснознаменский	27 218 000	↘12 196	1280,47	9,52	город Краснознаменск
15	Неманский	27 221 000	↘19 075	698,30	27,32	город Неман
16	Нестеровский	27 221 000	↘15 336	1061,07	14,45	город Нестеров
17	Озёрский	27 227 000	↘14 051	877,44	16,01	город Озёрск
18	Полесский	27 230 000	↘18 461	834,28	22,13	город Полесск
19	Правдинский	27 233 000	↘19 334	1283,88	15,06	город Правдинск
20	Светлогорский	27 420 000	↗17 158	33,16	517,43	город Светлогорск
21	Славский	27 236 000	↘20 274	1349,07	15,03	город Славск
22	Черняховский	27 239 000	↘47 532	1285,75	36,97	город Черняховск

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Калининградской области по состоянию на 1 января 2017 года были образованы 32 муниципальных образования:

- 19 городских округов.
- 3 муниципальных района
- 6 городских поселений
- 4 сельских поселения.

Экономика. По данным Калининградстата ВРП Калининградской области на 2018 год составил 328 760 млн рублей, что к уровню предыдущего года в постоянных ценах составляет 98,5%. ВРП на душу населения в 2017 году составил 338 тыс рублей.

По данным Росстата ВРП Калининградской области на 2006 год составил 99 889,8 млн рублей.

В 2009 году промышленное производство в области упало на 10,5 % по сравнению в 2008 годом.

Калининград, до 4 июля 1946 года — Кёнигсберг (нем. Königsberg), также Королевец (польск. Królewiec, лит. Karaliaučius, до 1255 года — Твангсте) — город в России, административный центр Калининградской области. Самый западный областной центр страны. Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Население — 467 289 чел. (2017). По утверждениям городских властей, к ним добавляется ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны, живущих и работающих в Калининграде относительно легальным образом. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург) город Северо-Западного федерального округа, третий (после — Риги и Вильнюса) Прибалтики и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за последние два десятилетия. Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением свыше 715 тыс. человек.

Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России. Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России.

В Калининграде расположены музеи (музей янтаря, историко-художественный, Мирового океана, Художественная галерея, музей фортификации и т. д.), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), зоопарк, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города»

География. Город расположен на обоих берегах реки Преголи недалеко от её впадения в Калининградский залив Балтийского моря. Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. *Wirrgraben* — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Вторым ручей — ручей Молодёжный (речка нем. *Beudfitter*) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Климат. Основная статья: Климат Калининграда

Климат города переходный от морского к континентальному. По классификации климатов Кёппена — Dfb. Благодаря влиянию Гольфстрима зима теплее, чем в материковых районах Евразии. Как правило, весна наступает раньше, а осень несколько медленнее, чем в материковых районах на той же широте. Весенний сезон в Калининграде затяжной и обычно наступает в конце февраля—начале марта, когда среднесуточная температура начинает регулярно превышать 0 °С. Из-за близости к Атлантическому океану лето в Калининграде умеренно-прохладное и наступает, в среднем, 11 июня. Климатическая осень приходит в первых числах сентября и по срокам совпадает с календарной. Она также носит затяжной характер. В середине декабря среднесуточная температура падает ниже 0 °С, осень заканчивается и наступает мягкая прибалтийская зима.

Среднегодовая температура +7,9 °С, но в последние годы наблюдается устойчивая тенденция в сторону её увеличения, и в 2001—2011 годы она составила уже +8,4 °С.

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Климат Калининграда													
Показатель	Янв.	Фев	Мар	Апр	Ма	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Нояб	Дек.	Год
	.	т	.	й	ь	ь	.	.	.	.	Дек.	Год	
Абсолютный максимум, °С	12,7	15,6	23,0	28,5	30,6	33,5	36,3	36,5	33,8	26,4	19,4	13,3	36,5
Средний максимум, °С	0,7	1,5	5,6	12,3	18,0	20,5	23,0	22,6	17,6	12,1	5,6	1,9	11,8
Средняя температура, °С	-1,5	-1,1	2,0	7,3	12,5	15,5	18,1	17,6	13,1	8,4	3,3	-0,3	7,9
Средний минимум, °С	-3,9	-3,6	-1,1	2,9	7,4	10,9	13,6	13,1	9,2	5,2	1,1	-2,5	4,4
Абсолютный минимум, °С	-32,5	-33,3	-21,7	-5,8	-3,1	0,7	4,5	1,6	-2	-11,2	-18,7	-25,6	-33,3
Норма осадков, мм	68	49	52	36	54	79	77	97	74	82	83	73	824

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 40 месте из 1112 городов Российской Федерации

Административное деление. Город областного значения делится на три внутригородских административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.

Рисунок 1.9.1.

Город областного значения на карте Калининградской области



Местное самоуправление. С 1996 по 2007 год в Калининграде действовал Устав города Калининграда от 25 сентября 1996 года, в соответствии с которым органами местного самоуправления являлись:

глава города (мэр) — высшее должностное лицо города;

мэрия (исполнительно-распорядительный орган);

городской Совет депутатов (представительный орган).

В 2007 году вследствие реформы местного самоуправления были изменены функции органов местного самоуправления, а также введена новая должность — глава администрации.

В настоящее время власть в городе осуществляется на основании Устава, который был принят городским Советом депутатов Калининграда 12 июля 2007 года.

Высшим должностным лицом города является глава городского округа «Город Калининград», избираемый на муниципальных выборах сроком на 5 лет. Одновременно он является руководителем администрации городского округа. С 2007 года глава города — А. Г. Ярошук.

В 2008—2012 годах органом местного самоуправления, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции, являлась администрация городского округа, возглавляемая главой администрации (сити-менеджером). Глава администрации назначался на должность решением окружного Совета депутатов по итогам конкурса. 14 мая 2008 года сроком на 2 года на эту должность был назначен Ф. Ф. Лапин. 15 июня 2011 года депутаты окружного Совета Калининграда утвердили на должность главы городской администрации С. Б. Мухомор (в настоящее время она является первым заместителем главы администрации города).

Представительную власть в городе осуществляет Совет депутатов города Калининграда, состоящий из 27 депутатов, избираемых жителями города по мажоритарной системе по одномандатным округам сроком на 5 лет. Председатель Совета избирается депутатами из своего состава.

Администрация Калининграда и Совет депутатов размещаются в здании мэрии по адресу: Площадь Победы 1.

Объект оценки расположен на Ленинском проспекте г. Калининграда.

Ленинский проспект — один из семи проспектов города Калининграда, проходит через Ленинградский и Московский районы города от площади Победы до площади Калинина.

Название получил в апреле 1963 года в результате объединения улиц Житомирской и Маяковского.

Является основной транспортной магистралью города, соединяющей левый и правый берега реки Преголи, Ленинградский (на северном берегу реки) и Московский районы. Длина проспекта около 3 километров, в том числе 1080 метров по мосту (длина моста без подъездных путей около 600 метров).

В настоящее время проспект застроен 4-5-этажными хрущёвками и появившимися в 2000-е годы невыразительными коробками торгово-офисных центров с магазинами, кинотеатрами, банками и другими офисами («Калининград-плаза» напротив гостиницы «Калининград» и Дома Советов; «Европа-центр» напротив городской администрации, «Панорама» у пересечения с улицей Багратиона).

В начале проспекта расположен сквер, в центре которого в 1958 году был установлен перемещённый туда с площади Победы памятник Сталину (1952, скульптор Е. Вучетич). В 1962 году памятник был снят и остался только постамент. В 1974 году на этот постамент был установлен памятник «Мать-Россия» скульптора Б. В. Едунова.

В месте поворота проспекта на юг, где раньше размещалась Альтштадтская кирха, расположена 8-этажная гостиница «Калининград» (Ленинский проспект, 81). За гостиницей находится бункер последнего немецкого коменданта города генерала Отто Ляша, ставший после войны филиалом Калининградского историко-художественного музея.

У эстакадного моста на месте немецкого Центрального телеграфа и почтамта построен Дом связи.

Недалеко от съезда с эстакадного моста (дом № 40) расположена мемориальная доска на месте, где находился дом Иммануила Канта.

В сквере у Дома искусств (бывший кинотеатр «Октябрь», Ленинский проспект, 155) недалеко от Южного вокзала стоит памятник В. И. Ленину работы скульптора В.Топуридзе, перенесённый туда во время реконструкции площади Победы в 2007 году[5]. В этом месте, где раньше стояла Хабербергская кирха, в которой крестили Иммануила Канта, как и у памятника «Мать-Россия», часто проводятся митинги, организуемые КППФ.

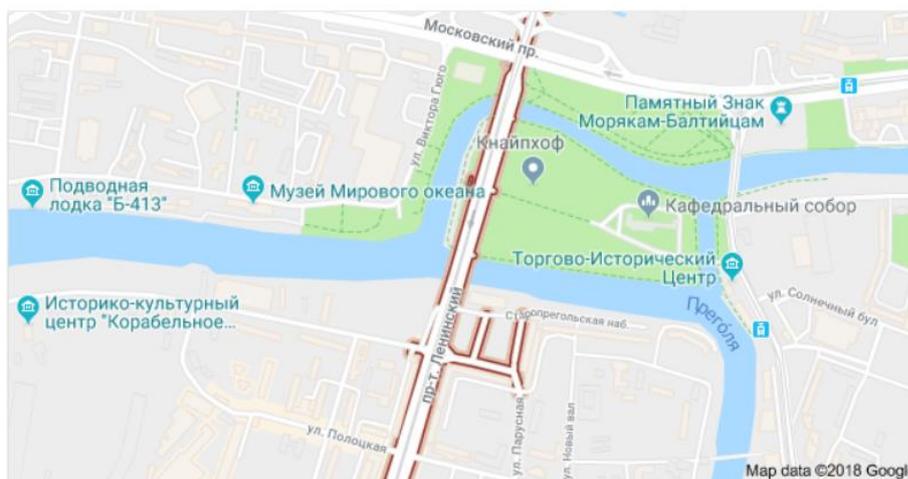
На проспекте также расположены рестораны города «Ольштын» и «Атлантика».

Транспорт. Через Ленинский проспект проходят многие автобусные и троллейбусные маршруты. По данным регионального управления ГИБДД (по состоянию на март 2010 года) по Ленинскому проспекту проходят 20 из 32 автобусных маршрутов Калининграда и 14 из 20 маршрутов маршрутных такси, что приводит к перегрузке улицы. Трамвайные маршруты закрыты в 2010 году, количество маршрутных такси планируется сократить.

В связи с тем, что строительство второго эстакадного моста стало долгостроящим, и из-за высокой автомобилизации региона на проспекте почти постоянно наблюдаются транспортные пробки.

Рисунок 1.9.2.

Ленинский проспект на карте <https://www.google.ru/>



1.9.2. Инвестиционная привлекательность региона

(Источник: <https://moluch.ru/archive/78/13711/>)

Под инвестиционным климатом чаще всего предполагают среду, в которой протекают какие-либо процессы. Данные процессы формируются под влиянием экономических, политических, юридических, социальных и других факторов, которые в свою очередь определяют условия инвестиционной деятельности в регионе и степень риска инвестиций. Не трудно предположить, что отсутствие или рост темпов инвестиций в регионе может быть вызвано рядом причин, что подразумевает под собой совокупность экономических, правовых, организационных, политических и социальных условий, воздействующих на динамику и структуру инвестиций, об этом будет говориться далее. Прежде чем разбирать инвестиционный климат Калининградской области, следует уделить внимание общей картине инвестиционной привлекательности Российской Федерации. Следует отметить, что повышение инвестиционного рейтинга РФ в последние годы отражает некоторое улучшение ее инвестиционного климата. В 2013 году Россия впервые вышла на 3-ее место по инвестиционной привлекательности после США и Китая, такой вывод сделала компания "Ernst & Young" (британская аудиторско-консалтинговая компания). Приток прямых иностранных инвестиций в Россию в 2013 году составил 71 млрд евро, что на 83% выше показателя 2012 года. "По объему прямых иностранных инвестиций РФ обошла Великобританию, Францию, Германию, Сингапур и Бразилию. Это очень хороший результат, особенно на фоне показателей 2012 года, когда объем сократился на 16,5%", - говорит управляющий партнер компании "Ernst & Young" по России Александр Ивлев. Но не стоит доверять одному лишь рейтингу, это прекрасно доказывает Всемирный экономический форум (ВЭФ) - швейцарская неправительственная организация, наиболее известная организацией ежегодных встреч в Давосе. На встречи приглашаются ведущие руководители бизнеса, политические лидеры, видные мыслители и журналисты. Предметом обсуждения являются наиболее острые мировые проблемы, включая здравоохранение и охрану окружающей среды. ВЭФ тоже составляет рейтинг 142 государств по всему миру и оценивает их по различным параметрам (экономическое положение, уровень образования, уровень здравоохранения, политическое доверие). Общее место в рейтинге ВЭФ на 2014 год Российской Федерации - 75 место. По экономическому состоянию Россия заняла 42-ое место, по уровню образования - 28-ое место, по уровню здравоохранения - 37-ое место, и по политическому доверию - 125-ое место. Как видно по рейтингу, то Россия далеко даже от топ 10, не говоря уже о попадании в тройку лидеров. Также инвестиционную привлекательность Российской Федерации можно оценить с помощью "Рейтинга экономик" от "Doing business" (Ведение бизнеса). Каждой стране присваивается соответствующая позиция в рейтинге благоприятности условий ведения бизнеса. Рейтинг имеет 189 позиций. Чем выше позиция страны в рейтинге благоприятности условий ведения бизнеса, тем благоприятнее предпринимательская среда для открытия и функционирования предприятия. Россия в этом рейтинге занимает 62-ую позицию. Судя по последним приведенным рейтингам (ВЭФ и "Doing business"), относиться к оценке "Ernst & Young" нужно с осторожностью. По итогам 2013 года рейтинговым агентством «Эксперт РА» Калининградской области присвоено значение рейтинга инвестиционной привлекательности "3В1". В представленном рейтинге анализируется инвестиционный климат 83 регионов России. По сравнению с 2012-ым годом рейтинг "3В1" остался на той же позиции, но изменения все же присутствуют. Риск региона 2013-го года по сравнению с 2012-ым упал на 21 единицу (с 0.268 до 0.247) и потенциал региона упал на 0,027%. В целом Калининградская область среди всех регионов России заняла 24-ое место. Такое место можно считать очень хорошим результатом, т.к. область обделена большинством природных ресурсов (напр. нефтегазом). Калининградская область является привлекательной для инвестиций как в силу своего стратегического географического положения, так и в силу высокого инфраструктурного и институционального развития. Хотя Игорь Плешков, владелец

компания "Томас Бетон" так не считает. В статье 08/10/2014 "Инвестиционная привлекательность Калининграда – нулевая" сайту "Росбалт" он объяснил, что развиваться бизнесу не дают коррупция, административные барьеры, а также отсутствие справедливого суда. Основной проблемой инвестиционной привлекательности он считает запредельный уровень коррупции в регионе. Также Плешков отмечает, что росту инвестиционной привлекательности мешают воздвигаемые властями административные препоны. Огромное количество нормативных актов принимается против предпринимательства ежедневно. Эта документация (стандарты) чаще всего не соответствует европейским стандартам и через штрафы государство пополняет бюджет и из-за этого серьезно страдает предпринимательство. "Иностранные инвесторы с особой осторожностью приходят в Калининград, инвестор не будет вкладывать деньги в регион, который со всех сторон окружен рисками – это внутренняя и внешняя угроза, нестабильность российского правительства. Внутренняя угроза – это отсутствие желания властей заниматься развитием предпринимательства", - утверждает Плешков. К словам предпринимателя можно добавить, что полномочия региональных властей сильно ограничены федеральным законодательством и при всем желании они не могут предоставлять какие-нибудь дополнительные льготы, в действительности очень жесткие рамки, что можно делать региональному правительству, а что нельзя. И малое количество полномочий правительства инвесторов совсем не привлекает. О тех проблемах, о которых говорит Игорь Плешков встречаются не только в Калининградской области, но и считаются актуальными на всей территории России. Можно предположить, что эти проблемы вечные и скорее всего "нерешаемые". Правительство Калининградской области в "Инвестиционной стратегии Калининградской области на период до 2020 года" отмечает несколько факторов, снижающих инвестиционную активность Калининградской области. На первом месте инвестиционную активность снижает нестабильность правовых режимов как по России в целом, так и в Калининградской области в частности (окончание переходного периода таможенного режима свободной таможенной зоны). Об этой проблеме говорит и доцент кафедры экономики и финансов БФУ имени И.Канта Александр Харин. Он считает, что из-за политики поток инвесторов существенно снизится. В статье 08/10/2014 сайту "Росбалт" - "Иностранные инвесторы боятся идти в Калининград "из-за политики"", эксперт говорит: "У нас глобальный риск ухудшения инвестиционного климата, наш постоянный тренд — "проблема 16 года", когда ожидается отмена льгот по таможенным пошлинам. Для российских инвесторов и калининградского бизнеса пока это основная "страшилка", всех пугает эта неопределенность". Следует отметить, что весь бизнес региона за последние 25 лет строился именно на этой свободной таможенной зоне и получается, что после отмены льгот Калининградская область станет рядовым российским регионом. И достойное решение по поводу этого вопроса ещё не придумано. Центральный федеральный округ собирается выделять субсидии или другие компенсации, но опыт показывает, что компенсации за утраченный процент льгот возвращаются как минимум не меньше, чем через полгода(проблема российской бюрократии). Соответственно развиваться сможет только крупный бизнес, у малого бизнеса просто не будет ресурсов. Также правительство отмечает одну из проблем это доступ инвесторов на территорию Калининградской области: визовые проблемы, миграционный учет, квотирование рабочей силы и т.д. Наличие на территории Калининградской области зон, посещение которых ограничено либо регламентировано(т.е. пограничные зоны, где ограничено свободное передвижение людей, закрытой для иностранцев), а также отсутствие эффективной логистической системы транспортных связей и несоответствие международным стандартам инвестиционных предложений и проектов. В целом Александр Харин считает, что инвестиционную активность Калининградской области снижает именно российская экономика. "В России остались крупные привлекательные проекты, связанные с углеводородным сырьем, с предприятиями "Роснефть", "Газпром". Они по-прежнему интересны инвесторам. Но в Калининграде ничего подобного нет, лишь небольшие

нефтяные месторождения, не представляющие особого интереса. То есть сейчас политические риски начинают портить нам жизнь. В регионе есть обрабатывающие предприятия, которые могли бы развиваться, но иностранных инвестиций пока в этот сектор не будет" - предупреждает доцент экономики и финансов. Также актуальным вопросом в данный момент стало введение контрсанкций на некоторые товары, ввозимые на территорию Российской Федерации. Практически все эти товары попали по тому, чем Калининградская область занимается. Например, на рыбоперерабатывающие заводы сильно повлиял запрет ввоза рыбы. В октябре арбитражный суд Калининградской области принял заявление о банкротстве крупнейшего переработчика рыбы с выручкой в 2013 году в 2,9 млрд. руб. - "Технолат". Банкротство предприятия напрямую связано с контрсанкциями РФ. Как показывает статистика на сайте правительства Калининградской области, инвестиционная привлекательность области не настолько низка. В 2013 году в экономику Калининградской области поступило 302,4 млн. долларов США иностранных инвестиций. В структуре иностранных инвестиций прямые инвестиции составляют 56,8%, прочие инвестиции (торговые и прочие кредиты) – 43,2%. Наибольшая доля иностранных инвестиций направлена в обрабатывающие производства (42,7%), транспорт и связь (21,2%), торговлю (14,9%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (14,9%). Это и понятно, обрабатывающие производства лидируют не зря, в Калининградской области около 6000 промышленных предприятий, обрабатывающих из них около 5700 предприятий, в которых занято примерно 36 тыс. человек. Главной отраслью в обрабатывающей промышленности региона является машиностроение. Но независимые эксперты считают 2013-ый год не характерным для текущих экономических показателей, т.к. 2013 год был благополучным для Калининградской области. А в 2014 году на экономику региона существенно повлияли российские контрсанкции. Нельзя также не отметить, что в настоящее время на территории Калининградской области реализуются крупные инвестиционные проекты, включенных в перечень приоритетных в Северо-Западном федеральном округе (утвержден Правительством Российской Федерации 07.02.2012 г. № 476п-П16). В данный перечень включены такие проекты как «Строительство вертикально интегрированного птицеводческого и птицеперерабатывающего комплекса», «Строительство комплекса по глубокой переработке высокопротеиновых сельскохозяйственных культур», «Создание предприятия по проектированию и производству микросхем в г. Гусев Калининградской области», «Проект создания современного производственного комплекса электронной промышленности Технополис GS». Все эти проекты направлены на улучшение инвестиционного климата региона, а также создания рабочих мест. Если подводить итоги можно сказать, что инвестиционный климат Калининградской области имеет некоторый потенциал для роста. Чтобы добиться этого роста в первую очередь приоритетными направлениями инвестиционной политики для правительства Калининградской области должны стать: развитие автомобилестроения, судостроения и судоремонта как ключевых отраслей, развитие промышленных зон с соответствующей инфраструктурой, развитие сельского хозяйства, развитие сферы туризма и развитие янтарно-ювелирного производства. Но не стоит также забывать о двух основных проблемах: отмены свободной таможенной зоны и контрсанкции 2014-го года на некоторые группы товаров. Эти проблемы существенно могут повлиять на экономику Калининградской области и на ее рейтинги инвестиционной привлекательности.

Таблица 1.9.4.

Отдельные макроэкономические показатели по Калининградской области
<http://kaliningrad.gks.ru>

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Индекс физического объема валового регионального продукта, в постоянных ценах, в % к предыдущему году	107,6	104,6	104,7	101,0	104,6	98,5	...
Индекс производительности труда, в % к предыдущему году	106,5	103,5	102,7	100,6	104,2	99,4	...
Доля продукции высокотехнологичных и наукоемких отраслей в валовом региональном продукте, %	20,1	22,4	23,0	25,6	28,2	22,9	...
Доля инвестиций в основной капитал к валовому региональному продукту, %	28,5	26,2	27,0	24,9	20,3	21,0	...
Коэффициент обновления основных фондов (в сопоставимых ценах), %	10,2	14,7	10,7	8,7	8,0	12,9	...
Степень износа основных фондов на конец года, %	43,5	41,0	45,2	47,3	46,1	37,7	...
Прирост высокопроизводительных рабочих мест, %	...	...	20,4	2,2	2,6	-6,8	-5,8
Инновационная активность организаций (удельный вес организаций, осуществлявших технологические, организационные, маркетинговые инновации, в общем обследованных числе организаций), %	3,2	3,3	5,1	5,1	2,4	4,1	4,8
Доля внутренних затрат на исследования и разработки в ВРП, %	0,61	0,57	0,34	0,39	0,32	0,35	...
Коэффициент изобретательской активности (число отечественных патентных заявок на изобретения, поданных в России, в расчете на 10 тыс. чел. населения)	0,91	0,67	0,71	0,60	0,60	0,71	0,53
Энергоемкость ВРП, кг условного топлива/ на 10 тыс. рублей	...	...	113,92	105,83	104,01	94,93	...
Уровень безработицы (в среднем за год), %	10,3	9,1	7,4	5,6	5,4	5,7	6,0
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года), %	108,0	105,7	105,6	107,0	115,6	111,7	104,7

Copyright © Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Капнинградской области

1.9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

По основному признаку - виду объектов недвижимости - выделяется не менее восьми специфических рынков, среди которых всеобщее значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилых и нежилых помещений. Поскольку земля входит как необходимая составная часть практически в любой объект недвижимого имущества.

Таблица 1.9.4.

Классификация рынков недвижимости фасетным способом
(Краткий курс лекций по дисциплине «Экономика недвижимости»,
http://studme.org/1612081514154/ekonomika/ekonomika_nedvizhimosti)

№ п/п	Признак классификации	Виды рынков недвижимости	
1	Вид объекта (товара)	1. Земельный; 2. Зданий; 3. Сооружений; 4. Предприятий;	5. Помещений; 6. Вещных прав; 7. Иных объектов
2	Географический (территориальный) фактор	1. Местный; 2. Городской; 3. Региональный;	4. Национальный; 5. Мировой
3	Функциональное назначение	1. Производственных зданий; 2. Жилищный; 3. Непроизводственных зданий и помещений (офисы, склады и др.)	
4	Степень готовности к эксплуатации	1. Существующих объектов (старый фонд) 2. Незавершенного строительства 3. Нового строительства	
5	Тип участников	1. Индивидуальных продавцов и покупателей 2. Промежуточных продавцов 3. Муниципальных образований 4. Коммерческих организаций	
6	Вид сделок	1. Купли-продажи 2. Аренды	3. Ипотеки 4. Вещных прав (аренды, залога и др.)
7	Отраслевая принадлежность	1. Промышленных объектов 2. Сельскохозяйственных объектов 3. Общественных зданий 4. Коммерческих зданий 5. Другие	
8	Форма собственности	1. Государственных и муниципальных объектов 2. Частных объектов	
9	Способ совершения сделок	1. Первичный и вторичный 2. Организованный и неорганизованный 3. Биржевой и внебиржевой 4. Традиционный и компьютеризированный	

Вывод:

На основании классификации можно сделать вывод о том, что объект оценки относится:

- по виду объекта: помещений;
- по географическому фактору: местный рынок;
- по функциональному назначению: рынок непроизводственных зданий и помещений;
- по степени готовности к эксплуатации: рынок существующих объектов;
- по типу участников: рынок коммерческих организаций;
- по виду сделок: рынок купли-продажи;
- по отраслевой принадлежности: рынок общественных зданий и помещений;
- по форме собственности: рынок частных объектов;
- по способу совершения сделок: вторичный.

Для целей оценки далее Оценщиком проанализирован рынок предложений продажи и аренды нежилых помещений торговой недвижимости.

1.10. Заявление о соответствии

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
- Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик: _____ /Филиппова Е.Д./

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Изменение стоимости любого объекта зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость, могут быть отнесены к различным иерархическим уровням.

Факторы, учитывающие влияние макро- и микроэкономических показателей:

Макроуровень:

- общая экономическая ситуация в стране и мире;
- налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- конъюнктуру рынка и спрос на отдельные виды продукции;
- наличие конкурентов на рынке;

Микроуровень:

- конкурентоспособность предприятия, его сильные и слабые стороны;
- причины падения в целом выручки предприятия;
- причины сокращения объемов производства конкретной продукции;
- наличие/отсутствие запретов и санкций на выпуск продукции.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью. Данный фактор оказывает наибольшее влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей.

Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже недвижимости, при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Общая площадь земельного участка. Объекты, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки нежилых помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

Оснащенность подъездными путями и их удобство - наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

2.1. Основные тенденции социально-экономического развития в РФ

Источник: <http://economy.gov.ru>

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

Рисунок 2.1.1.



В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом

комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября - на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Рисунок 2.1.2.

Рис. 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м sa (сентябрь - 0,4% м/м sa). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения

с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рисунок 2.1.3.



Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

Рис. 11. Устойчивый приток средств на депозиты...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. ... оказывает понижающее давление на процентные ставки



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Рис. 13. Приостановка роста корпоративного кредитования является временной ...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14... и связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

2.2 Краткий обзор рынка торгово-офисной недвижимости Калининграда. Общие сведения

Источник: <http://baltexpertiza.ru/predstavlyaem-vashemu-vnimaniyu-obzor-ryinka-torgovo-ofisnojnedvizhimosti-kaliningrada.html>

В городах Калининградской области активно развивается инфраструктура. В связи со строительством многоквартирных домов появляются новые улицы, особенно это выражено в г. Калининграде, в котором образуются целые микрорайоны новых застроек.

В этой связи наиболее востребованными становятся объекты обслуживания населения, так называемой, «шаговой доступности», когда жителям того или иного района не нужно никуда выезжать, чтобы купить необходимый товар или получить желаемую услугу, и чтобы обеспечить данную потребность на первых/цокольных этажах многоквартирных домов размещается все больше магазинов и офисов.

Таким образом, с каждым годом все больше жилых помещений, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов стали переводиться в помещения коммерческого назначения и использоваться предпринимателями под офисы, магазины, салоны красоты, парикмахерские и т.п. Квартира, переоборудованная в нежилое помещение, как правило, обходится предпринимателю дешевле, чем покупка объекта недвижимости коммерческого назначения.

Пик сделок по переводу квартир, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов из жилого фонда в нежилой пришелся на конец 1990-х –начало 2000-х годов – в период активного роста торговли, когда помещения на первых/цокольных этажах многоквартирных домов стали пользоваться большим спросом.

На центральных улицах г. Калининграда практически не осталось жилых помещений, расположенных на первых/цокольных этажах многоквартирных домов, так как они были переведены в нежилой фонд и используются под коммерческие цели.

Также необходимо отметить, что в связи с высоким спросом на помещения коммерческого назначения, так называемой «шаговой доступности», с каждым годом все больше предлагается помещений на первых/цокольных этажах, предназначенных для коммерческого использования в новостройках. Нежилые помещения застройщиками предлагаются под офисы, розничную торговлю и предприятия бытового и социального обслуживания.

Основными торговыми и общественно-деловыми улицами г. Калининграда традиционно считаются:

- Ленинский проспект;
- проспект Мира;
- ул. Черняховского;
- ул. Пролетарская;
- ул. Багратиона;
- Советский проспект.

Уровень цен на объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные на указанных выше улицах, является самым высоким в г. Калининграде.

Описательные характеристики выборки. Поскольку предложение торгово-офисной недвижимости Калининградской области неоднородно, анализ целесообразно проводить по 3 сегментам (сегменты сформированы по критерию «местоположение»):

- г. Калининград;
- курортная зона (в курортную зону отнесены населенные пункты Светлогорского района, Пионерского городского округа, Янтарного городского округа, Балтийского муниципального района и Зеленоградского района, расположенные в прибрежной полосе);
- районы Калининградской области (без учета г. Калининграда и курортной зоны).

Объем выборки: 200 предложений, из которых 105 –в г. Калининграде, 40 –в курортной зоне и 55 –в районах Калининградской области.

В выборку не включались помещения в торговых, офисных, торгово-офисных, торгово-развлекательных центрах.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов торгово-офисной недвижимости.

Основными ценообразующими факторами являются:

- **Местоположение:** привлекательность района расположения объекта торгово-офисной недвижимости, близость к административному центру или к другим достаточно крупным населенным пунктам, близость к морю, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение). Местоположение объекта является базовым фактором при определении цены продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости.

Объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные в районе с развитой инфраструктурой, стоят дороже. Наличие подъездных автодорог, в том числе близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, интенсивность транспортного сообщения, обеспеченность общественным транспортом (транспортная оснащенность района расположения объекта) повышают спрос и цену продажи/ставки арендной платы торгово-офисной недвижимости. Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,49-2,04 (источник: ЛейферЛ.А., СтерлинА.М., КашниковаЗ.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., ШегуроваД.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород, 2014.).

- **Общее состояние:** конструктивные особенности, год постройки. Объекты торгово-офисной недвижимости представлены на рынке как капитальными зданиями со стенами из кирпича, бетонных панелей и железобетонными покрытиями, так и быстромонтируемыми зданиями – строения со стенами из легких металлоконструкций с эффективным утеплителем и металлическими покрытиями. Несмотря на наличие явных различий в технологиях строительства таких объектов и применяемых материалах, не выявлено значительных расхождений в цене. Диапазон значений корректировки по фактору «материал стен» составляет 0,75-1,33 (источник: ЛейферЛ.А., СтерлинА.М., КашниковаЗ.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., ШегуроваД.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.). На рынке встречаются как современные объекты, так и здания советской и довоенной постройки. Наибольшие цены запрашивают за первые. Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние здания» составляет 0,74-1,35 (источник: ЛейферЛ.А., СтерлинА.М., КашниковаЗ.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., ШегуроваД.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.).

- **Обеспеченность инженерными коммуникациями:** наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения. Анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты торгово-офисной недвижимости, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций.

- **Состояние внутренней отделки.** В зависимости от состояния внутренней отделки помещения могут делиться на «серый ключ», частичную отделку и полную отделку. В свою очередь полную отделку помещений можно разделить на категории: «economy» (экономичная – обычное состояние, старый несовременный ремонт), «standard» (стандартная – хорошее состояние, недорогой свежий ремонт), «premium» (улучшенная – отличное состояние, новый ремонт с использованием дорогих высококачественных материалов), «deluxe» (отделка по индивидуальному дизайнерскому проекту с использованием дорогих высококачественных отделочных материалов). Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние здания» составляет 0,74-1,35 (источник: ЛейферЛ.А., СтерлинА.М., КашниковаЗ.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М.,

Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.).

- Общая площадь. На рынке торгово-офисной недвижимости существует четкая сложившаяся тенденция «площадь-цена». Чем меньше площадь нежилого помещения, тем выше цена 1 кв.м. этого помещения. Наиболее востребованными являются небольшие торгово-офисные помещения: самые популярные – площадью до 100 кв.м., за ними следуют помещения 100-300 кв.м., и так далее. Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,86-1,16 (источник: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.).

- Использование. Количество возможных вариантов использования объекта торгово-офисной недвижимости и их эффективность, как правило, обусловлено этажом расположения объекта и наличием отдельного входа.

- Помещения коммерческого назначения, расположенные на первых этажах, стоят дороже, так как пользуются большим спросом. Диапазон значений корректировки по фактору «этаж расположения» составляет 0,71-1,41 (источник: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.). Наибольшим спросом пользуются торгово-офисные помещения с отдельным входом с улицы. Диапазон значений корректировки по фактору «наличие отдельного входа» составляет 0,85-1,18 (источник: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.Я., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.).

- Состояние прилегающей территории: благоустройство прилегающей территории, наличие автомобильных парковочных мест.

Кроме вышеуказанных объективных факторов цена продажи/ставка арендной платы объектов торгово-офисной недвижимости, безусловно, зависит от соотношения спроса и предложения на рынке, а также ряда субъективных факторов таких, как срочность реализации объекта, намерения собственника.

Ценовой анализ. Продажа торгово-офисной недвижимости.

В г. Калининграде средняя цена торгово-офисной недвижимости составляет 50000 руб./м². Максимальная цена предложения в г. Калининграде составляет 378000 руб./м².

Максимальные цены на торгово-офисную недвижимость в г. Калининграде зафиксированы на объекты, расположенные на основных торговых и общественно-деловых улицах г.Калининграда.

В курортной зоне средняя цена 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости составляет 40000 руб., максимальная цена предложения составляет 192000 руб. Высокая цена отмечена в г. Светлогорске, г. Зеленоградске, в Пионерском городском округе, что обусловлено их туристической привлекательностью, развитой инфраструктурой и динамичным и перспективным развитием данных городов-курортов.

Средняя цена 1 м² торгово-офисной недвижимости в районах Калининградской области составляет 25000руб., максимальная цена составляет 127000 руб. В крупных городах области (например, г. Советск, г. Черняховск, г. Гусев и т.д.), а также в г. Гурьевске цена 1 м² находится на уровне выше средней цены 1 м² по районам Калининградской области.

Средняя цена торгово-офисной недвижимости в Центральном районе составляет 55000 руб./м², в Ленинградском – 50000 руб./м², в Московском районе – 45000 руб./м² Максимальная цена 1 м² торгово-офисной недвижимости отмечена в Ленинградском районе г. Калининграда (378 000 руб.). Указанная цена зафиксирована на основной торговой и общественно-деловой улице города – Ленинском проспекте.



Аренда торгово-офисной недвижимости.

Средняя ставка арендной платы за 1 м² торгово-офисной недвижимости в г.Калининграде составляет 500 руб. в мес. В курортной зоне средняя ставка арендной платы за 1 м² составляет 700 руб. в мес. По районам Калининградской области средняя ставка арендной платы за 1 м² – 350 руб. в мес. Средняя ставка арендной платы за 1 м² торгово-офисной недвижимости в Центральном районе составляет 550 руб. в мес., в Ленинградском – 500 руб. в мес., в Московском районе – 400 руб. в мес.

Максимальный уровень ставок арендной платы на торгово-офисную недвижимость зафиксирован на объекты, расположенные на основных торговых и общественно-деловых улицах г. Калининграда.





Перспективы развития рынка. В настоящее время на рынке торгово-офисной недвижимости Калининградской области наблюдается незначительный рост количества предложений.

Как в настоящее время, так и в будущем, наибольшим спросом будут пользоваться объекты торгово-офисной недвижимости, расположенные в г. Калининграде и в его ближайшем пригороде (Гурьевском районе), а также в Светлогорском и Зеленоградском районах, в Пионерском и Янтарном городских округах.

В г. Калининграде спрос на торгово-офисную недвижимость обусловлен высокой развитостью его инфраструктуры. Наибольшее количество торгово-офисных площадей сосредоточено в центральной части города; уже сейчас в центре г. Калининграда начинает ощущаться дефицит свободных помещений, вследствие чего происходит освоение спальных районов и магистральных улиц. Сегмент коммерческой недвижимости в г.Калининграде, который быстро развивается, – это офисы и торговые площади, расположенные в новообразованных жилищных комплексах.

Спрос на коммерческую недвижимость в Светлогорском и Зеленоградском районах, в Пионерском и Янтарном городских округах обусловлен их туристической привлекательностью, развитой инфраструктурой и динамичным и перспективным развитием данных городов. Помимо одного из самых приоритетных секторов на рынке недвижимости в курортной зоне – гостиничного сектора, являющегося основой туризма, в курортной зоне представлены объекты торгово-офисной недвижимости (офисные здания и помещения, торговые центры и помещения под различные сферы услуг, объекты общепита – рестораны, кафе).

В районах Калининградской области (без учета г. Калининграда и курортной зоны) будут востребованы объекты торгово-офисной недвижимости преимущественно на центральных улицах крупных городов области, таких как г. Советск, г. Черняховск, г.Гусев и т.д.

Основными ценообразующими факторами, по-прежнему, будут: местоположение, площадь помещений и состояние внутренней отделки.

2.3. Цены предложений сопоставимых объектов на рынке помещений торгового назначения

На дату проведения оценки оценщиком была изучена база объявлений «Циан». Подборка предложений по продаже и аренде торговых помещений в Ленинградском и Московском районах г.Калининграда представлена далее в соответствующих таблицах.

Таблица 2.3.1.

Предложения к продаже нежилых помещений торгового назначения

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/161475737/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского	497.0	64900 000	130 584	Продается торговое помещение общей площадью: 497 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, улица Черняховского. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Выделенная электрическая мощность - 27.5кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 8216
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/162800686/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Шевченко	500.0	81420 000	162 840	Продается многоцелевое помещение общей площадью: 500 кв.м. Находится в г.Калининград, улица Шевченко. Состояние: Ремонт. Отопление - центральное, горячая вода - котел. Выделенная электрическая мощность - 30кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 7324
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187181907/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Маршала Баграмяна, 26А	300.0	49000 000	163 333	Агентство недвижимости "Инвент" - нам доверяют уже 20 лет! Юридическое сопровождение - гарантия безопасности сделки Объект 42605 Номер объекта: 1/42605/3808
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187157867/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Киевская ул., 123	155.0	16300 000	105 161	Арт. 2959254. Продается торговое помещение, расположенное по адресу: г. Калининград, ул. Киевская. Общая площадь - 155 кв.м. 1 линия, хороший ремонт, 2 входа. Автономное отопление, вода, электричество 24 кВт (на все установлены счетчики). Отличное место рядом со магазином Семья. Высокий трафик. Парковка. На данный момент помещение сдано в долгосрочную аренду. Торг уместен.

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187181797/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 27	471.9	99400 000	210 638	В рамках эксклюзивного договора, продаем торговое помещение, расположенное в самом центре города, в первой линии, в зоне активных пешеходных и транспортных потоков. Адрес: г. Калининград, Ленинский проспект, д. 27-31 (ор-р Ген. Соммера 1-7) Общая площадь- 471,9 кв. м (1 литера -350,7 кв.м и 2 литера -121,2 кв. м.) Торговая площадь первого этажа составляет 303,6 кв.м, остальные помещения, как торгово складские, так и вспомогательные, расположены в подвальном этаже. Фасад дома, в котором расположено помещение, отреставрирован в "ганзейском" стиле. Внутри помещения сделан ремонт в стиле ЛОФТ, новая вентиляция, система кондиционирования. Имеются огромные витринные окна. Электроэнергия - 22 кВт. Имеется подвод газа (временно отключен) Вода, канализация, отопление городские сети, имеется свой теплоузел. Ранее в помещении располагались: Кафе "СНЕЖИНКА", Магазин "BENETTON", Магазин "Home&You", Магазин "FLAMANT". В настоящий момент магазин сдан в долгосрочную аренду. Месторасположение, активный транспортный и пешеходный трафик, первая линия, отдельный вход, большие витрины, близость крупных торговых центров, позволяют считать это помещение идеально подходящим для торговли. Цена продажи данного торгового помещения - 99400000 рублей, торг уместен. Рассмотрим все Ваши предложения. Объект 37479
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187181255/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Шевченко	163,2	38000 000	232 843	Торговое помещение на 1 этаже в первой линии! Общая площадь - 163,2 м. Расположение - на центральной улице города вблизи ТЦ "Плаза" и гостиницы "Калининград", банка "Ренессанс", "Альфа банк", "Локо банк". Два входа. Электроэнергия - 27 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Хорошее состояние. Высота потолков - 3,2 м. Площадка на фасаде здания для размещения рекламы большая! Парковочные места для гостей и отдельно для персонала в достаточном количестве. Объект 12771 Номер объекта: 1/12771/3808
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/179782464/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского	156	24780 000	158 846	Продается многоцелевое помещение общей площадью: 156 кв.м. Находится в г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Черняховского. Состояние: Ремонт. Отопление - центральное. Выделенная электрическая мощность - 8 кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 5949
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158360/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Грига, 2	93	7500 000	80 645	Арт. 2959670. Продается нежилое помещение свободного назначения. Отдельных два входа. Витринное панорамное остекление. Хороший ремонт. Сан.узел. Ц/О. 10 кВт. Охранная и пожарная сигнализация. ТОРГ
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308110/	Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова	382,3	47200 000	123 463	Продается торговое помещение общей площадью: 382.3 кв.м. Находится в г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Генерал-лейтенанта Озерова. Высота потолка: 3,5 м. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Выделенная электрическая мощность - 40 кВт.

https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187157871/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Гайдара, 177	115	13900 000	120 870	Арт. 2959256. Продается торговое помещение по адресу: г. Калининград, ул. Гайдара Общая площадь - 115 кв.м. Помещение в двух уровнях: 1 этаж- 55 кв.м, 2 этаж -60 кв.м. 1 линия, витринные окна, 2 входа. Отличный дизайнерский ремонт. Автономное отопление, вода, электричество - 30 кВт, вентиляция, пожарно-охранная сигнализация, установлена система видеонаблюдения. На данный момент помещение сдано в долгосрочную аренду на 5 лет. Торг уместен.
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158363/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 27	310	45000 000	145 161	Арт. 2959675. Продается торговое помещение 310 кв.м. 1 этаж - 150 кв.м., подвал - 160 кв.м. 3 входа, витринные окна, все коммуникации, парковка. Автономное отопление, газ, 40 кВт, вентиляция, кондиционирование. В самом центре города. На данный момент есть арендатор.
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/162799034/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Юрия Гагарина	50.0	4130 000	82 600	Продается торговое помещение общей площадью: 50 кв.м. Находится в г.Калининград, улица Юбилейная. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 5226
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/182245487/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Горького, 176А	142	6099 000	42 951	Продается помещение свободного назначения общей площадью 142 м. кв. по улице Горького. Нежилое помещение находится на 1-й линии в цокольном этаже жилого дома с отдельным входом, окна выходят на ул. Горького. Центральное отопление. Планировка свободная. Подходит под любой вид деятельности. Отделка - с ерый ключ. Собственная парковка. Цена 6099 000 рублей.
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308114/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова	90,4	11092 000	122 699	Продается торговое помещение общей площадью: 90.4 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, ул. Генерал-лейтенанта Озерова. Высота потолка: 3,5м. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Выделенная электрическая мощность - 40кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 9288

Так на дату оценки, к продаже предлагались нежилые помещения торгового назначения в диапазоне цен от 42 951 до 232 843 рублей за 1 кв.м общей площади.

Таблица 2.3.2.

Предложения по аренде нежилых помещений торгового назначения

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Аренда, руб. в месяц	Аренда руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/179782475/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп.	64.00	112 100.00	1 751.56	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью: 64 кв.м. (1 этаж). Находится в г.Калининград, проспект Ленинский. Состояние: Ремонт. Выделенная электрическая мощность - 15кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 5990
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158836/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 20	110.50	125 000.00	1 131.22	Арт. 3515470. Сдаётся торговое помещение в самом центре города на Ленинском проспекте. Общая площадь 110.5 кв.м. Помещение расположено цоколе жилого дома. Отдельный вход с улицы. Все коммуникации. 15 кВт.Центральное отопление. Свободная парковка рядом с помещением. Арендные каникулы. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181721/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66	144.50	170 000.00	1 176.47	Сдается в аренду торговое помещение на первом этаже жилого дома. Большие витрины. Хороший ремонт. Первая линия.Высокий пешеходный и автомобильный трафикОбъект 34980 Номер объекта: 1/34980/3808
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/182245393/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 46	43.00	43 000.00	1 000.00	Торговое помещение по ул. Интернациональная, 46. Магазин, площадью 43 кв.м., расположенный на 1-ом этаже 17-ти этажного многоквартирного жилого дома. Отдельный вход, выходит на Южный рынок и торговый центр Южный. Также в доме размещены круглосуточный продуктовый магазин, комиссионный магазин, магазин разливного пива и магазин бытовой химии. Подходит под любой вид деятельности.

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181705/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 24	110.00	130 000.00	1 181.82	Сдаем помещение свободного назначения на Ленинском проспекте 24. Первая линия, отличный пешеходный и автомобильный трафик, есть парковка. Потолки 3,1м. Электроэнергия -15 кВт. Состоит из трех смежных залов, два с/у. ,сделан косметический ремонт. (Цоколь) Стоимость аренды-130 000 руб.Объект 33560 Номер объекта: 1/33560/3808
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158331/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп.,52	305.00	550 000.00	1 803.28	Арт. 2959634. Сдается торговое помещение 305 кв.м. по адресу: г. Калининград, Ленинский проспект. 1 этаж - 175 кв.м., рабочий подвал с ремонтом- 140 кв.м. Первая линия, высокие потолки, парковка, витринные окна. Все коммуникации, 75 кВт, отличный ремонт. Под магазин, банк, общепит.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181278/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского, 8А	142.00	213 000.00	1 500.00	В рамках эксклюзивного договора,сдаем в аренду торговое помещение, в самом центре города, на пл. Победы. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход со стороны улицы. Большие витринные окна. Сформировано соседство (магазины, кондитерская, кафе-бар). (УСН). По ставке торг уместен. Рассмотрим Ваши предложения Объект 12815
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181301/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 120	160.00	220 000.00	1 375.00	Сдаем под любой вид деятельности. Помещение с хорошим ремонтом под банк. Два входа, большие витрины.площадь 160 кв.м. (УСН). Приточно вытяжная вентиляция. Пожарная и охранная сигнализации. Кассовый узел.Объект 12876 Номер объекта: 1/12876/3808
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181848/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 18	298.60	597 000.00	1 999.33	Сдается помещение на 1 этаже в первой линии Ленинского проспекта!Общая площадь - 298,6 кв.м. Электроэнергия - 60 кВт. Отопление - центральное. Помещение расположено административном здании, на центральной улице города. Высокий пешеходный трафик выделяет данное место, по сравнению с другими предложениями на данной улице. Высота потолков - 3,10 метра.Данное помещение идеально использовать под: - общественное питание (демократичный формат) - ресторан - магазин для товаров широкого потребления (весь город проезжает в данном месте и не один раз) - спорттовары - услуги, банковская деятельность.Заинтересовало, звоните! (УСН).

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181702/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 7	350.00	1225 000.00	3 500.00	Сдается в аренду помещение на 1 этаже , площадью 350 кв.м,на Ленинском 7-9Идеально подходит под магазин,кафе и иную деятельность.Имеется большое свободное рекламное поле на фасаде,у входа. КВт по запросу.Помещение оснащено электроэнергией ,отоплением, водопроводом ,канализацией, горячим водоснабжением ,телефонными сетями и тд.Ставка арендной платы 3500 рублей за 1 кв.м,торг уместен.Допускается сдача как в краткосрочную, так и долгосрочную аренду.Рассматриваются и заявки на части указанной площади.Комиссионное вознаграждение составляет 25% от месячной арендной ставки.Объект 32687 (УСН). В ТЦ "Европа"
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181541/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп., 131	458.00	320 000.00	698.69	Помещение на цокольном этаже Торгово - Административного здания "Панорама".Общая площадь - 458 кв.м.Разрешенная мощность - 100 кВт.На данном этапе времени без отделки. Отделку помещения собственник готов сделать под арендатора.Есть два входа:- парадный вход имеет две лестницы- вход для загрузки со двораВысота потолков - 2,75 м.Высокий пешеходный трафик, очень активное автомобильное движение.Здание расположено на одном из самых больших перекрестков города. Здание в первой линии, угловое, со всех сторон просматривается!Идеально для размещения торговой деятельности, кафе, продовольственного магазина, развлекательного центра и т.д.Парковка организована с торца здания, она открыта для посетителей в любое время.Возможно размещение вывески на фасаде здания, по договоренности всех заинтересованных сторон.Объект 25235
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181848/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 18	298.60	597 000.00	1 999.33	Сдается помещение на 1 этаже в первой линии Ленинского проспекта!Общая площадь - 298,6 кв.м. Электроэнергия - 60 кВт. Отопление - центральное. Помещение расположено административном здании, на центральной улице города. Высокий пешеходный трафик выделяет данное место, по сравнению с другими предложениями на данной улице. Высота потолков - 3,10 метра.Данное помещение идеально использовать под: - общественное питание (демократичный формат) - ресторан - магазин для товаров широкого потребления (весь город проезжает в данном месте и не один раз) - спорттовары - услуги, банковская деятельностьЗаинтересовало, звоните!
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/182245550/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Полоцкая ул., 1	16.92	14 720.00	869.98	Сдаются торговые места. Рекомендуем поспешить, так как вскоре стоимость аренды увеличится, из-за сноса торговых точек на центральном рынке!

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/182245393/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Интернациональная ул., 46	43.00	43 000.00	1 000.00	Торговое помещение по ул. Интернациональная, 46. Магазин, площадью 43 кв.м., расположенный на 1-ом этаже 17-ти этажного многоквартирного жилого дома. Отдельный вход, выходит на Южный рынок и торговый центр Южный. Также в доме размещены круглосуточный продуктовый магазин, комиссионный магазин, магазин разливного пива и магазин бытовой химии. Подходит под любой вид деятельности.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158016/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 105	318.00	140 000.00	440.25	Арт. 2959414. Сдается просторное, светлое торговое помещение 318 кв. м. с витринными окнами, имеющее два торговых зала, подсобные помещения. Подходит для торговли промтоварами, мебелью и пр.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181940/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пехотная ул., 44	350.00	105 000.00	300.00	Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления +7 921 711-28-79.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/163059178/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, ул. Олега Кошевого	517.00	212 400.00	410.83	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью: 517 кв.м. Находится в г.Калининград, Московский р-н, улица Олега Кошевого. Высота потолка: 2,8м. Состояние: Ремонт. Отопление - центральное. Выделенная электрическая мощность - 25кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 223
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/162799124/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп	365.00	323 025.00	885.00	Свободно Сдается в аренду торговое помещение общей площадью: 365 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, Ленинский проспект. Высота потолка: 4м. Состояние: Серый ключ. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 6248

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181822/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. 1812 года, 126	422.80	310 000.00	733.21	Помещение расположено на первой линии с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком.Общая площадь - 422 кв. м.1 этаж, отдельный вход.Шикарный ремонт и панорамное остекление торгового зала.Помещение оснащено приточно вытяжной вентиляцией и кондиционированием.50 кВт электрической мощности.Подходит под магазин, шоурум, выставочный зал, офис банка или крупной компании.-----Агентство недвижимости "Инвент" - нам доверяют уже 20 лет!Юридическое сопровождение - гарантия безопасности сделкиОбъект 38792 Номер объекта: 1/38792/3808
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/157049298/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Юрия Гагарина	1 000.00	436 000.00	436.00	Сдается помещение на втором этаже супермаркета- Виктория по ул Гагарина , общая площадь 1000 кв.м ,отдельная стоянка ,парковка бесплатная ,два отдельных входа ,лифт ,эскалатор ,три с/у ,охрана ,счетчики на все ,панорамное остекление ,электричество 100 кВт , можно частями .Цена за кв м -370 р

Так на дату оценки, в аренду предлагались нежилые помещения торгового назначения в диапазоне цен от 300 до 3 500 рублей за 1 кв.м общей площади в месяц.

Вывод: анализ рынка показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с оцениваемым объектом недвижимого имущества. Оценщик считает, что проведенный объем исследования ценового диапазона рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки.

2.4. Ликвидность объекта оценки

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для оформления, регистрации сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объектов до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Факторы, влияющие на ликвидность:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

Соответствие современным используемым технологиям позволяет более качественно использовать объект.

Масштабность. Данный фактор характеризует уровень ликвидности имущества, в зависимости от его площади.

По вышеуказанным факторам, можно сделать вывод о ликвидности оцениваемых объектов.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Согласно данных «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271. градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации представлена далее.

Таблица 2.4.1.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	менее 2	2-3	3-10	10-12	выше 12

С учетом вышеизложенного и учитывая, активность рынка помещений торгового назначения Калининградской области, экономическую ситуацию в стране и регионе по состоянию на дату оценки, а также размер оцениваемого объекта недвижимости,

местоположение и разрешенное использование, наиболее вероятный срок реализации оцениваемого объекта составляет 6 месяцев.

2.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-7, Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно- геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование.

Исходя из вышеизложенного, а так же учитывая планировку и исполнение конструктивных элементов, местоположение, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет его текущее использование - в качестве нежилого торгового помещения.

РАЗДЕЛ III. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1.Обоснование и выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

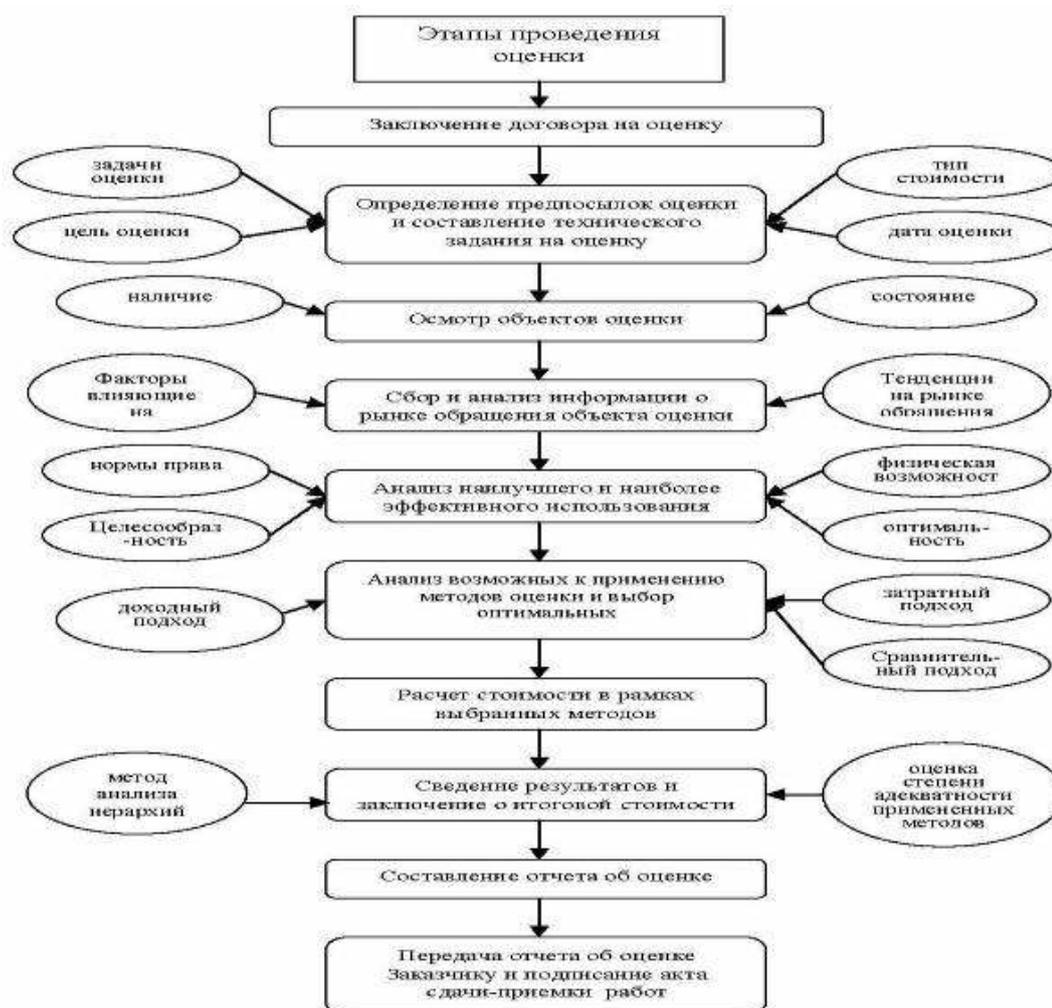
- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

3.1.1.Процесс оценки

Рисунок 3.1.1.

Схематичная процедура оценки



3.1.2. Обзор подходов к оценке объекта оценки в части применения подходов и методов оценки недвижимого имущества

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №2 97, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 «...Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки....»

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 «...Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах предложения или продажи. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации,

конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

3.1.3. Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки

В соответствии с ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов, п.8 ФСО №3 содержит требование в описании обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

На основе выше изложенного, Оценщик считает возможным применение сравнительного и доходного подходов к оценке, в рамках настоящего отчета.

Согласно ст. 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Строительство отдельно взятого нежилого помещения в многоквартирном доме – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого являются оцениваемые нежилые помещения, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади нежилого помещения в многоквартирном доме приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Также затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. По оцениваемому нежилому помещению имеется достаточное количество рыночной информации, оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке недвижимости.

Учитывая вышеизложенное затратный подход по отношению к объекту оценки в данной работе не применялся.

3.2. Оценка нежилого помещения в рамках сравнительного подхода Обоснование выбора метода оценки

Учитывая количество и качество проведенного исследования рынка и исходя из выводов проведенного анализа наиболее эффективного использования, Оценщик считает, что наиболее приемлемо в данной ситуации применение метода сопоставимых продаж в рамках сравнительного подхода к оценке.

Условия корректного применения сравнительного подхода следующие:

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам наиболее значимых элементов сравнения.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Последовательность определения стоимости объектов оценки

При применении метода сопоставимых продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Определение рыночной стоимости с использованием метода сопоставимых продаж, в рамках сравнительного подхода к оценке включает следующие основные процедуры:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;

- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Осуществление данного алгоритма приведено далее.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения методом сравнения продаж при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв.м) сопоставимых объектов недвижимости или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и других объектов оценки.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается стоимость единицы площади (1 кв.м), которая на дату оценки в Калининградской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора:

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а так же выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: целевое назначение, площадь, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из базы объявлений «Циан»: <https://www.cian.ru/> Оценщиком была составлена выборка предложений по продаже нежилых помещений торгового и свободного назначения.

Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, был отобран ряд предложений к продаже встроенных нежилых помещений, расположенных в многоэтажных жилых домах, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все выявленные аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица 3.2.1.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена руб. за 1 кв.м	Текст
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308110/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова	382.3	47200 000	123 463	Продается торговое помещение общей площадью: 382.3 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, ул. Генерал-лейтенанта Озерова. Высота потолка: 3,5м. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Выделенная электрическая мощность - 40кВт. (с НДС)
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158363/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Театральная, 27	310	45000 000	145 161	Арт. 2959675. Продается торговое помещение 310 кв.м. 1 этаж - 150 кв.м., подвал - 160 кв.м. 3 входа, витринные окна, все коммуникации, парковка. Автономное отопление, газ, 40 кВт, вентиляция, кондиционирование. В самом центре города. На данный момент есть арендатор. (с НДС)
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187146948/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 135	1 209.0	132160 000	109 313	Продается торговый комплекс в проходном месте. Площадь 1 этаж - 714 кв.м., цоколь - 495 кв.м. Все коммуникации в наличии, пожарная сигнализация. Отличное место с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, есть своя парковка на 10 машиномест со стороны Московского проспекта. Арендаторы с долгосрочными договорами.
https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/179782464/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского	156.0	24780 000	158 846	Продается многоцелевое помещение общей площадью: 156 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, ул. Черняховского. Состояние: Ремонт. Отопление - центральное. Выделенная электрическая мощность - 8кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 5949

Скриншоты объявлений о продаже нежилых помещений торгового назначения:

Аналог 1

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308110/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова

→ ↻ | Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308110/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск | Вход в ВТБ-Онлайн | Единый федеральн | Картоoteca арбитра | НП"СРО"Гильдия а | Издательский дом | Государственные

Торговая площадь, 382,3 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова [На карте](#)

♥ В избранное | | | | | Пожаловаться



3 фото

47 200 000 Р ↓

123 463 Р за м²

PRO

RELIFE

Агентство недвижимости
1312 объявлений

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 2

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158363/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Театральная, 27

← → ↻ | Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158363/>

Mail.Ru | Фабрикант Поиск | Вход в ВТБ-Онлайн | Единый федеральн | Картоoteca арбитра | НП"СРО"Гильдия а | Издательский дом | Государственные

вчера, 17:11 | 1 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 310 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Театральная ул., 27 [На карте](#)

♥ В избранное | | | | | Пожаловаться

План подвала



2 фото

45 000 000 Р ↓

145 161 Р за м²

✓ PRO

M2

Агентство недвижимости
66 объявлений

+7 401 277-73-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Защищено <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187158363/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральный Картотека арбитража НП СРО Гильдия Издательский дом Государствен

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо **Торговая площадь, 310 м²**

На карте 360° Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть похожие на карте

45 000 000 Р

145 161 Р за м²

PRO

M2

Агентство недвижимости
66 объявлений

+7 401 277-73-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



<https://www.google.ru/maps/place/ул.+Театральная,+27,+Калининград,+Калининградская+обл.,+236006/@54.7174286,20.4992195,3a,75y,203.63h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1sICsQ0dcKdPALpPrP-yfVw!2e0!7i13312!8i6656!4m5!3m4!1s0x46e316024d832f5d:0x7c1b64da6bee6c33!8m2!3d54.717264!4d>

Аналог 3

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187146948/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 135

Защищено <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187146948/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральный Картотека арбитража НП СРО Гильдия Издательский дом Государствен

24 май, 14:21 4 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 495 до 1 240 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 135 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

7 фото

от **52 757 420**

до **132 160 000 Р**

106 581 Р за м²

ID 11482701

+7 962 263-85-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187146948/>

На карте | Описание | Контактное лицо

Торговая площадь, от 495 до 1 24

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Московский просп., 135

На карте | Панорама | Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

от 52 757 420 до 132 160 000 ₽

106 581 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 11482701

+7 962 263-85-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл на ЦИАН

Написать сообщение

Аналог 4

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/179782464/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/179782464/>

сегодня, 18:41 | 10 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 156 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Черняховского На карте

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

1 фото

24 780 000 ₽

158 846 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

RELIFE

Агентство недвижимости
1312 объявлений

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл на ЦИАН

Написать сообщение

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/179782464/>

На карте | Описание | Контактное лицо

Свободное назначение, 156 м²

На карте | Панорама | Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

21 000 000 ₽

134 615 ₽ за м²

PRO

RELIFE

Агентство недвижимости
1283 объявления

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это обн на ЦИАН

Написать сообщение

Вносимые корректировки

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки

После применения всех поправок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу.

Согласование скорректированных цен – по итогу, оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов – выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж.

Корректировка на дату предложения.

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на условия финансирования и продажи.

Условия финансирования для всех подобранных аналогов рыночные. Поэтому корректировка для всех объектов-аналогов составит «0%».

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов.

Для применения скидки на торг проанализированы данные «Справочника оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, где величина скидки на торг для офисно- торговых объектов находится в расширенном интервале от 5,8% до 14,7%. В расчетах применена корректировка «-10%».

Скидка на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен на Ленинском проспекте, который в свою очередь проходит через Ленинградский и Московский районы города Калининград. Выборка аналогов произведена именно в этих районах, все помещения расположены на первой линии, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Корректировка не требуется.

Корректировка на целевое использование.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в многоквартирных жилых домах и являются нежилыми встроенными помещениями торгового назначения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на физическое состояние/ тип отделки.

Объект оценки не требует ремонта, имеет простую отделку в хорошем состоянии, также как и все объекты-аналоги. Корректировка не проводилась.

Корректировка на площадь объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по масштабу. Корректировка объектов-аналогов произведена в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016.

Матрица коэффициентов корректировки на площадь

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

К объектам-аналогам применен корректировочный коэффициент в соответствии с вышеуказанной матрицей поправок.

Корректировка на этаж.

Объект оценки и объекты аналоги имеют отличия по расположению внутри здания.

Расчет корректировки

Таблица 3.2.2.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м	591	382,3	310	1 209	156
Подвал, кв.м	254,6		160		
Цоколь, кв.м				495	
1 этаж, кв.м	336,4	382,3	150	714	156
Доля в общей площади (Д)					
Подвал, кв.м	0,431		0,516		
Цоколь, кв.м				0,409	
1 этаж, кв.м	0,569	1	0,484	0,591	1
Корректировка на этаж относительно цен за 1 этаж (коэффициент удельной стоимости С)					
Подвал, кв.м	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Цоколь, кв.м	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
1 этаж, кв.м	1	1	1	1	1
Показатель К	0,87501	1	0,85036	0,92638	1
Корректировка		0,87501	1,02899	0,94455	0,87501

$$K = C_{п} * D_{п} + C_{ц} * D_{ц} + C_{1} * D_{1},$$

где:

Сп – стоимость помещений подвала в составе объекта относительно 1 этажа (0,71);
 Дп – доля площадей подвала в общей площади объекта;
 Сп – стоимость помещений цоколя в составе объекта относительно 1 этажа (0,82);
 Дп – доля площадей цоколя в общей площади объекта;
 С1 – стоимость помещений 1 этажа в составе объекта относительно 1 этажа (1);
 Д1 – доля площадей 1 этажа в общей площади объекта.

$$\text{Корректировка} = (\text{Коб.оц}/\text{Коб.ан})$$

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательное решение о величине стоимости принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Коэффициент вариации.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение,
 а - среднее арифметическое.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1}}$$

где:

а - среднее арифметическое,
 n - число измерений параметра,
 ai - измеренное значение на i-м шаге.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации для объекта оценки составил 13,81%, что говорит о средней изменчивости вариационного ряда.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

n – количество аналогов

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

D – удельный вес, %.

Q – суммарное отклонение.

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\%, \text{ где}$$

q – отклонение по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Результаты расчетов для объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены далее в таблице.

Таблица 3.2.3.

Расчет для объекта оценки - встроенное нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит.Аа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена-предложения объекта недвижимого имущества, руб.	определяется	47200 000	45000 000	132160 000	24780 000
Назначение объекта недвижимого имущества	встроенное нежилое помещение (магазин)	торговое	торговое	торговое	торговое
Этаж расположения	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж, цоколь	1 этаж
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	591.0	382	310	1 209	156
Величина рыночной стоимости 1 кв.м нежилого помещения, руб.		123 463	145 161	109 313	158 846
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962
Дата продажи (предложения)		май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962

Местоположение	г. Калининград, Ленинский проспект, 84- 86 – ул.Багратиона, 114- 118	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова	Калининградская область, Калининград, р- н Ленинградский, ул. Театральна, 27	Калининградская область, Калининград, р- н Ленинградский, Московский просп., 135	Калининградская область, Калининград, р- н Ленинградский, ул. Черняховского
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962
Тип объекта	встроенное нежилое помещение (магазин)	встроенное торговое помещение	встроенное торговое помещение	встроенное торговое помещение	встроенное многоцелевое помещение
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962
Физическое состояние объекта	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		111 117	130 645	98 382	142 962
Общая площадь, кв.м	591.0	382.3	310.0	1 209.0	156.0
Корректировка		0.94	0.94	1.09	0.86
Скорректированная цена, руб./кв.м		104 450	122 806	107 237	122 947
Корректировка на этаж		0.87501	1.02899	0.94455	0.87501
Скорректированная цена без учета НДС, руб./кв.м		91 394.71	126 366.61	101 290.26	107 579.79
Коэффициент вариации, %		13.81			
Количество корректировок		3	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок		0.25	0.25	0.25	0.25
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.		106 658			

Отклонение от первоначальной цены предложения, %		25.97	12.95	7.34	32.27
Суммарный процент отклонения от первоначальной цены предложения, %		78.54			
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		0.22	0.28	0.30	0.20
Средневзвешенная стоимость по степени отклонений, руб.		114 034			
Средняя скорректированная стоимость, руб./ кв.м., с НДС		110 346			

Таким образом, стоимость объекта оценки составит:

Стоимость 1 кв.м, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.
110 346	591	65 214 423

3.3. Оценка нежилого помещения в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания. Принцип ожидания – рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности.

В соответствии с ФСО-1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, оценщику необходимо:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В соответствии с положениями ФСО-7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Существуют два основных метода, которые применяются чаще всего – метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод прямой капитализации.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод дисконтированных денежных потоков заключается:

- в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;

- в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;

- в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.

Метод прямой капитализации (является частным случаем ДДП) переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

ФСО -7 устанавливает следующие условия применения метода прямой капитализации

«...применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию».

В данном отчете в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации, поскольку объект находится в пригодном для эксплуатации состоянии и

может сдаваться в аренду без дополнительных капитальных вложений, т.е. объект может быть сдан в аренду и генерировать стабильные потоки доходов.

Расчет стоимости Объекта методом прямой капитализации предполагает следующий алгоритм расчета:

1. Расчет ставки арендной платы для объекта оценки. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (ФСО-7).

2. Расчет операционных издержек.

3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), приносимого за год объектом.

4. Расчет ставки капитализации для объекта оценки.

5. Определение стоимости объекта оценки путем применения к ЧОД коэффициента капитализации.

Метод прямой капитализации

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

$$\text{Стоимость} = \text{ЧОД} / R,$$

где ЧОД – чистый операционный доход,

R – коэффициент капитализации.

На первом этапе определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

$$\text{ПВД} = S_{\text{ком}} * C_{\text{год}},$$

где $S_{\text{ком}}$ – коммерческая площадь здания;

$C_{\text{год}}$ – годовая арендная ставка.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки}$$

Чистый операционный доход рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - R_{\text{операц}}$$

Период прогнозирования

Прогнозирование будущего дохода начинается с определения горизонта прогнозирования и вида дохода, который будет применяться в дальнейших расчетах. Методология реализуемого метода прямой капитализации предполагает период прогнозирования в 1 (один) год.

Способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования

Учитывая проведенные исследования рынка объекта оценки, существующее техническое состояние объекта, а также отсутствие информации о возможном закрытии либо ликвидации объекта, Оценщик считает, что объект оценки будет приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после прогнозирования.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

В соответствии с ФСО-7, помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке арендной ставки основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были сданы в аренду или включены в реестр на аренду.

Учитывая результаты проведенного исследования рынка, оценщик считает наиболее подходящим для расчета рыночной величины арендных ставок в рамках сравнительного подхода метод прямого сравнения продаж.

При применении метода сопоставимых продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Так как помещения Объекта оценки расположены в здании на разных этажах (на 1 этаже и в подвале), необходимо определить арендную ставку для каждого этажа. Для этого рассчитаем арендную ставку для 1 этажа и в дальнейшем скорректируем ее для получения арендной ставки для помещений, расположенных в подвале.

Выбор единиц сравнения:

Согласно ст.22 ФСО-7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета принимается арендная плата единицы площади (1 кв.м), которая на дату оценки в Калининградской области является типичной для рынка недвижимости.

Выбор аналогов и обоснование их выбора

Согласно положениям ФСО-7, в качестве объектов-аналогов должны быть использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Руководствуясь данными проведенного исследования рынка, а так же выводами анализа наиболее эффективного использования объекта, в целях получения наиболее корректного результата, аналоги подбираются с максимальным сопоставлением по большинству элементов сравнения с Объектом.

В качестве основных критериев при подборе аналогов Оценщик выделил следующие параметры: разрешенное использование, месторасположение.

На основании произведенного исследования рынка из всевозможных источников, Оценщиком была составлена выборка предложений по аренде торговой недвижимости. Большая часть объектов абсолютно несопоставима по назначению и местоположению с объектом оценки, был отобран ряд предложений к аренде торговых помещений, отвечающих перечисленным выше требованиям. Все аналоги используются в дальнейших расчетах.

Таблица 3.3.1.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах для офисного здания

Источник	Адрес	Площадь, кв.м	Аренда, руб. в месяц	Аренда руб. за 1 кв.м в месяц	Текст
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/162799124/	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп.	365.00	323 025 (с НДС)	885.00 (с НДС)	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью: 365 кв.м. Находится в г.Калининград, Ленинградский р-н, Ленинский проспект. Высота потолка: 4м. Состояние: Серый ключ. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 6248

https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158836/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 20	110.50	125 000 (с НДС)	1 131.22 (с НДС)	пт. 3515470. Сдается торговое помещение в самом центре города на Ленинском проспекте. Общая площадь 110.5 кв.м. Помещение расположено цоколе жилого дома. Отдельный вход с улицы. Все коммуникации. 15 кВт. Центральное отопление. Свободная парковка рядом с помещением. Арендные каникулы. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181721/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66	144.50	170 000 (с НДС)	1 176.47 (с НДС)	Сдается в аренду торговое помещение на первом этаже жилого дома. Большие витрины. Хороший ремонт. Первая линия. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Объект 34980 Номер объекта: 1/34980/3808
https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/168032204/	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова	121.60	143 488 (с НДС)	1 180.00 (с НДС)	Сдается в аренду торговое помещение общей площадью: 121.6 кв.м. Находится в г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Генерал-лейтенанта Озерова. Высота потолка: 3,5м. Состояние: Ремонт. Отопление - газовое. Выделенная электрическая мощность - 40кВт. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 9345

Информация по объектам-аналогам для объекта оценки - встроенное нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит. Аа:

Аналог 1

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/162799124/>

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп.

Месячная арендная ставка – 885 руб./кв.м (с НДС)

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/162799124/>

сегодня, 01:33 73 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 365 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп. [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

ЦИАН ID 3422848

323 025 ₽/мес.

10 620 ₽ за м² в год

PRO

RELIFE
Агентство недвижимости
1312 объявлений

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 2

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158836/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 20
Месячная арендная ставка – 1 131,22 руб./кв.м (с НДС)

30 май, 17:40 2 просмотра, 0 за сегодня

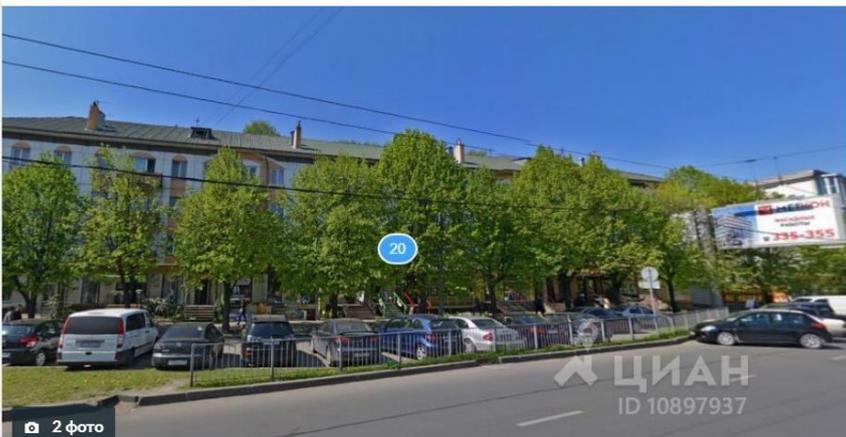
Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158836/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск э. Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральн. Картотека арбитраж. НП"СРО"Гильдия аг. Издательский дом Государственны

Торговая площадь, 110,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 20 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

ЦИАН ID 10897937

125 000 ₽/мес.

13 575 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; комиссия 50%

PRO

M2
Агентство недвижимости
66 объявлений

+7 401 277-73-10
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Аналог 3

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181721/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66
Месячная арендная ставка – 1 176,47 руб./кв.м (с НДС)

30 май, 19:02 0 просмотров, 0 за сегодня

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181721/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск э. Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральн. Картотека арбитраж. НП"СРО"Гильдия аг. Издательский дом Государственны

Торговая площадь, 144,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)



ИНВЕНТ

170 000 ₽/мес.

14 118 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; комиссия 50%

PRO

ИНВЕНТ
Агентство недвижимости
5831 объявление

+7 401 277-70-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181721/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральн. Картотека арбитраж. НП "СРО" Гильдия ар. Издательский дом Государственные

Фотографии (11) Описание **На карте** Контактное лицо **Торговая площадь, 144,5 м²**

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66

На карте 360° Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Собор Христа Спасителя

ул. Черныаховского

ул. Пролетарская

ул. Сергеева

Историко-художественный музей

Нижний пруд

ул. Шевченко

ул. Вагнера

Барнаульский

Кловер Сити центр

Старая администрация округа

Европа

Посмотреть похожие на карте

Яндекс Условия использования

170 000 Р/мес.

14 118 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; комиссия 50%

PRO

ИНВЕНТ

Агентство недвижимости

5831 объявление

+7 401 277-70-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Аналог 4

<https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/168032204/>

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова

Месячная арендная ставка – 1 180 руб./кв.м

Защищено | <https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/168032204/>

Mail.Ru Фабрикант Поиск Вход в ВТБ-Онлайн Единый федеральн. Картотека арбитраж. НП "СРО" Гильдия ар. Издательский дом Государственные

сегодня, 01:42 45 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 121,6 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова **На карте**

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

143 488 Р/мес.

14 160 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

RELIFE

Агентство недвижимости

1312 объявлений

+7 401 299-97-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Вносимые корректировки.

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки

После применения всех поправок оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу.

Согласование скорректированных цен – по итогу, оценщик проводит согласование скорректированных цен объектов-аналогов – выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительных продаж.

Корректировка на дату предложения к аренде.

В расчетах использовались аналоги, предложения, по аренде которых действительны на дату оценки. Поправки по этому показателю не вводились.

Корректировка на условия финансирования и продажи.

Условия финансирования для всех подобранных аналогов рыночные. Поэтому корректировка для всех объектов-аналогов составит «0%».

Корректировка на цену предложения к аренде (торг).

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи/аренде применяется поправка (скидка) на торг.

Рынок объектов недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка произведена в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, корректировочный коэффициент принят в размере «-7,5%».

Скидка на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен на Ленинском проспекте, который в свою очередь проходит через Ленинградский и Московский районы города Калининград. Выборка аналогов произведена именно в этих районах, все помещения расположены на первой линии, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Объект оценки имеет простую отделку в хорошем состоянии, также как объекты-аналоги № 2, 3 и 4. Объект-аналог №1 имеет черновую отделку, требуется введение корректировки. Корректировка произведена в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, корректировочный коэффициент принят в размере 1,28.

Корректировка на состояние отделки

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка на масштаб (площадь).

Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по масштабу. Корректировка объектов-аналогов произведена в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016.

Матрица коэффициентов корректировки на площадь

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

К объектам-аналогам применен корректировочный коэффициент в соответствии с вышеуказанной матрицей поправок.

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании.

Объект оценки и объекты-аналоги №1, 3 и 4 находятся на 1 этаже, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 расположен в цокольном этаже, произведена корректировка в размере 1,22, в соответствии с данными, приведенными в «Справочнике оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016.

Корректировка на этаж расположения

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Коэффициент вариации.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение,

a - среднее арифметическое.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n-1}}$$

где:

a - среднее арифметическое,

n - число измерений параметра,
 ai - измеренное значение на i-м шаге.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Коэффициент вариации для объекта оценки составил 7,68%, что говорит о незначительной изменчивости вариационного ряда, поэтому Оценщик счел возможным использовать среднеарифметическое значение полученных стоимостей удельной цены объектов-аналогов при определении единицы стоимости для Объекта оценки.

Далее приведен расчет арендной ставки для 1 этажа объекта оценки.

Таблица 3.3.2.

Характеристики	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата размещения объявления		май 2018	май 2018	май 2018	май 2018
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		885	1 131	1 176	1 180
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки, %		-7.5	-7.5	-7.5	-7.5
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		819	1 046	1 088	1 092
Месторасположение	г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 – ул.Багратиона, 114-118	Калининградская область, Калининград, р-н Московский, Ленинский просп.	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Ленинский просп., 20	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Пролетарская ул., 66	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Генерал-лейтенанта Озерова
Корректировка		1	1	1	1
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		819	1 046	1 088	1 092
Внутренняя отделка	ремонт не требуется	черновая отделка	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
Корректировка		1.28	1	1	1
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		1 047.84	1 046	1 088	1 091.50
Назначение объекта	встроенное нежилое помещение (магазин)	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Корректировка		1	1	1	1
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		1 048	1 046	1 088	1 092
Площадь, кв.м	336.4	365	110.5	144.5	121.6
Корректировка		1	0.92	0.92	0.92
Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц		1 047.84	962.67	1 001.18	1 004.18
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1	1.22	1	1

Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м в месяц		1 047.84	1 174.46	1 001.18	1 004.18
Коэффициент вариации, %		7.68			
Итоговая ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м в месяц		1 057			

Учет дополнительных коммунальных платежей.

Арендные ставки объектов-аналогов указаны без учета дополнительных коммунальных платежей. Согласно таблице из «Справочника оценщика недвижимости - 2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016, итоговую арендную ставку необходимо скорректировать на коэффициент 1,2.

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Вывод: итоговая величина арендной ставки с учетом НДС для 1 этажа составляет 1 268 руб./кв.м.

Далее произведем корректировку на этаж относительно цен за 1 этаж. В соответствии с данными из «Справочника оценщика недвижимости -2016 том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 размер корректировки для помещений, расположенных в подвале, относительно помещений, расположенных на 1 этаже составляет 0,72.

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Тогда величина арендной ставки с учетом НДС для подвала составит:

$$1\ 268 \text{ руб./кв.м.} \cdot 0,72 = 913 \text{ руб./кв.м.}$$

Расчет эффективного (действительного) валового дохода (ДВД)

Для оцениваемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0 % от ПВД, поскольку действует предоплатная система взимания арендной платы.

Потери от незаполняемости связаны с тем, что часть помещений не будет сдано в аренду некоторое время в связи со сменой арендаторов.

В соответствии с данными, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости - 2 016 том II «офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016г. коэффициент недозагрузки офисно-торговых объектов находится в доверительном интервале от 11,7% до 13%. В данном отчете принято среднее значение 12%.

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Расчет операционных расходов

Операционные расходы (ОР) - это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы - это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости -2016, Том II, «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А 2016, средний процент операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 18% от потенциального валового дохода.

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Ставка капитализации, в общем виде, отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и состоит из двух составляющих - ставки дисконтирования и ставки возврата капитала.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств.

Для определения ставки капитализации был использован метод рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам.

Коэффициент капитализации для объекта оценки составил: 10,67%, расчет представлен в таблице 3.3.3.

Таблица 3.3.3.

Определение ставки капитализации

	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Источник	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/163059178/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/163059179/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/165897463/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/167308112/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181668/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/18718181359/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187181541/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/187181352/	https://kaliningrad.cian.ru/rent/commercial/187158365/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/161475856/
Площадь, кв.м	517.0		212.0		190.4		458.0		138.0	
Цена аренды в месяц, руб.	212 400		172 610		200 000		320 000		90 000	
Цена за 1 кв.м, руб.	411	34 236	814	118 000	1 050	110 294	699	87 336	652	81 232
Стоимость объекта, руб.	2548 800	17700 000	2071 320	25016 000	2400 000	21000 000	3840 000	40000 000	1080 000	11210 000
Коэффициент капитализации	0.1440		0.0828		0.1143		0.0960		0.0963	
Среднее значение коэффициента капитализации: 0.1067										

Далее в таблице представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Таблица 3.3.4.

№ п/п	Наименование показателя для объекта оценки	Значение
1	Общая площадь помещения, кв.м	591
2	Площадь помещений 1 этажа	336.4
3	Площадь помещений подвала	254.6
4	Арендная ставка с НДС для помещений 1 этажа, руб./кв.м в месяц	1 268
5	Арендная ставка с НДС для помещений подвала, руб./кв.м в месяц	913
6	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду (ПВД), руб. в год	7909 784.09
7	Потери от недогрузки, руб.	949 174.09
8	Эффективный валовый доход, руб.	6960 610.00
9	Операционные расходы, руб.	1423 761.14
10	Чистый операционный доход, руб.	5536 848.86
11	Коэффициент капитализации, %	10.67
12	Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	51 898 739

3.4. Согласование результатов оценки

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены два возможных подхода к оценке рыночной стоимости и обоснован отказ от применения затратного подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Таблица 3.4.1.

Оцениваемое имущество	Применяемый подход	Стоимость, руб.	Примечание
встроенное нежилое помещение (магазин), литер «III» из лит. Аа	Сравнительный подход	65 214 423	с учетом НДС
	Доходный подход	51 898 739	с учетом НДС
	Затратный подход	не применялся	

В результате расчетов получено два различных по значению результата стоимости недвижимого имущества. Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов (закрепленных международными и российскими стандартами оценочной деятельности) в отношении одного объекта в рамках одного процесса (задания на оценку).

Необходимость проведения данной процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, а потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.

Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$\text{Сито\textsubscript{г}} = \text{Сдох} \times k_1 + \text{Сср} \times k_2 + \text{Сзатр} \times k_3,$$

где:

Сито\textsubscript{г} – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

Сдох, Сср, Сзатр – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, руб.;

k_1, k_2, k_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10% (реже до 5%). Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у Заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям и др.

Согласование результатов в настоящем отчете производится с использованием метода согласования по критериям. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

1. строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
2. определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
3. по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода.

Таблица 3.4.2.

Расчет итоговых весовых коэффициентов для использованных подходов

Критерий	Подход / баллы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	4	4
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	4
Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/ продавца	5	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	4
Общее количество баллов	19	15
	34	
Вес подхода	19/34=0,559	15/34=0,441
Вес подхода округленно	0,6	0,4

3.5. Заключение о рыночной стоимости

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость нежилого помещения, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Магия», с учетом незначительного округления на дату оценки составляет без НДС:

50 753 000 (Пятьдесят миллионов семьсот пятьдесят три тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 3.5.1.

Наименование оцениваемого имущества	Общая площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
		Полученная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Полученная стоимость с НДС, руб.	Весовой коэффициент	Полученная стоимость с НДС, руб.	Весовой коэффициент		
встроенное нежилое помещение (магазин), литер «Ш» из лит. Аа	591	не применялся	-	51 898 739	0,4	65 214 423	0,6	59 888 149	50 752 669
ИТОГО округленно:									50 753 000

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Требования о предполагаемом использовании результата оценки указано Заказчиком в Задании на оценку.

Информация о пределах применения полученного результата приведена в разделе I, п.1.3 настоящего Отчета об оценке.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п.4 ФСО-2). В соответствии с Заданием на оценку определяется рыночная стоимость.

Согласно заданию на оценку, ограничениям и пределам применения полученного результата, итоговая величина стоимости объекта оценки является точечным значением. Интервал, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, не приводится.

Оценщик

Е.Д. Филиппова

Директор ООО "ПАК "

И.Н. Карпов

РАЗДЕЛ IV. ПРИЛОЖЕНИЕ

4.1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением
Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД
0317001
по ОКПО
32761798

Код

Вид деятельности
68.20.2

номер
1

дата
30.05.2018

Дата начала инвентаризации
30.05.2018

Дата окончания инвентаризации
25.07.2018

Вид операции

(структурное подразделение)

(исключая ликвидацию)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, назначенное, ревизионное

(организация)

(вид товарно-материальных ценностей)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
Основных средств

Основных средства

находящаяся в собственности ООО «Магия»

Местонахождение Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 84086 – ул. Баграциона, д. 114-118, пом. III из лит. А, а

Арендодатель* _____

(в собственности организации, поступившие для переработки)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурский
управляющий (должность) _____

А.В. Шадрин
(расшифровка подписи)



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения).	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		Наименование	Дата		Номер	Инвентарный	Заводской (регистрации)	Паспорта	Количество, шт.	Стоимость, руб. коп.	Количество, шт.	Стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение площадью 591 кв.м., находящееся по адресу: Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Ленинский, д. 84086 – ул. Багратиона, д. 114-118, пом. III из лит. А,	-	-	-	1964	-	-	39-01-00/101/2000-056	1	772 979,96	1	772 979,9
ИТОГО									1	772 979,96	1	772 979,9

Итого по странице

а) количество порядковых номеров

один

(пропись)

б) общее количество единиц фактически

один

(прпись)

в) на сумму фактически

Семьсот семьдесят два тысячи девятьсот семьдесят девять

(пропись)

руб. 96

кв.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	один	(протокол)
б) общее количество единиц фактически	один	(протокол)
в) на сумму фактически	Семьсот семьдесят две тысячи девятьсот семьдесят девять	(протокол)
		руб. 96 к

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий

А.В. Шадрин
(подпись)
(расшифровка подписи)



Члены комиссии:

— (подпись)
(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находящаяся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий

А.В. Шадрин
(подпись)
(расшифровка подписи)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 29.05.2018

№ 00-00-4001/5496/2018-3597

На основании запроса от 28.05.2018, поступившего на рассмотрение 28.05.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАГИЯ", ИНН 3903012080, за период с 01.01.2009 по 28.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	39:15:151407:418
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Ленинский, д 84-86 - ул Багратиона, д 114-118, пом III из лит.А, а
		Площадь:	591 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	06.11.2000
		номер государственной регистрации:	39-01-00/101/2000-056
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи предприятия заключен с Фондом имущества г. Калининграда №213 от 30.08.1994 г.; Регистрационное удостоверение выдано МП Калининградским МБТИ (записано в реестровую книгу № 3 под № 41/30а на стр.20) №2-1620 от 19.06.1997 г.; Соглашение об изменении условий использования приватизированного имущества и нежилых помещений по ул. Багратиона, д.116-118 от 28.06.1997 г.
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека в силу договора
		номер государственной регистрации:	39-39/001-39/001/035/2016-6246/1
	1.3.2.	вид:	Ипотека в силу договора

	номер государственной регистрации:	39-39/001-39/001/035/2016-6248/1
1.3.3.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39/001-39/001/035/2016-6250/1
1.3.4.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39/001-39/001/035/2016-6242/1
1.3.5.	вид:	запрет выполнения регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	39:15:151407:418-39/001/2017-4
1.3.6.	вид:	запрет выполнения регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	39:15:151407:418-39/001/2017-3
1.3.7.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39/001-39/001/010/2015-5913/1
1.3.8.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-01/390/2013-520
1.3.9.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-01/413/2012-132
1.3.10.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-01/012/2008-538
1.3.11.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-01/331/2010-718
1.3.12.	вид:	Ипотека в силу договора
	номер государственной регистрации:	39-39-01/290/2011-651
1.3.13.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	39-01-00/107/2000-289
1.3.14.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	39-01-00/107/2000-289.1
1.3.15.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	39-01-00/044/2002-498
1.3.16.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	39-01-00/198/2002-001

1.3.17. вид: Ипотека
номер государственной регистрации: 39-01-00/149/2004-594

1.3.18. вид: Ипотека
номер государственной регистрации: 39-39-01/194/2005-419

1.3.19. вид: Ипотека
номер государственной регистрации: 39-39-01/116/2006-638

2. Получатель выписки:	Шадрин Александр Владиславович
------------------------	--------------------------------

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Миначева Ранса Степановна

(подпись, фамилия)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Калининградской области

Повторное, взамен свидетельства №257654 серия 39-АА от 10.11.2004 г.

Дата выдачи: 02.11.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи предприятия заключен с Фондом имущества г. Калининграда 30.08.1994 г. за № 213.

Регистрационное удостоверение выдано МП Калининградским МБТИ 19.06.1997г. за № 2-1620, записано в реестровую книгу № 3 под № 41/30а на стр.20.

Соглашение об изменении условий использования приватизированного имущества и нежилых помещений по ул. Багратиона, д.116-118 от 28.06.1997 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Магия". ИНН 3903012080. ОГРН 1023901864909. КПП 390801001. Дата регистрации: 28.12.1998 г., наименование органа регистрации: Администрация Балтийского района г. Калининграда. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Багратиона, дом №116.

Вид права: собственность

Объект права:

встроенное нежилое помещение (магазин), литер "Ш" из лит. Аа. Площадь: общая 591 кв.м. Этаж: подвал, 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Ленинский проспект, 84-86 - ул. Багратиона, 114-118

Кадастровый (или условный) номер:

39:15:15 14 07:0004:4514\А,а:П-1,1:0000\Ш

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу договора

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.11.2000 г. сделана запись регистрации № 39-01-00/101/2000-056

Государственный регистратор:

/Юдин А. В./

39-АА 880559



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№07* октября 2013 г. № 39/13-ВС-191992	
Кадастровый номер:	39:15:151407:418
Номер кадастрового квартала:	39:15:151407
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	39:15:151407:20
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Подвал № 1
3	Общая площадь помещения:	591,0
4	Местоположение: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Левинский - ул.Баграциона, д 84-86; 114-118, пом III из лит.А,а	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	13400000
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	4514, 39:15:000000:0:241/11, III из лит.А,а
10	Особые отметки: для государственной регистрации прав	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области	

начальник отдела (полное наименование должности)	А. С. Голубев (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

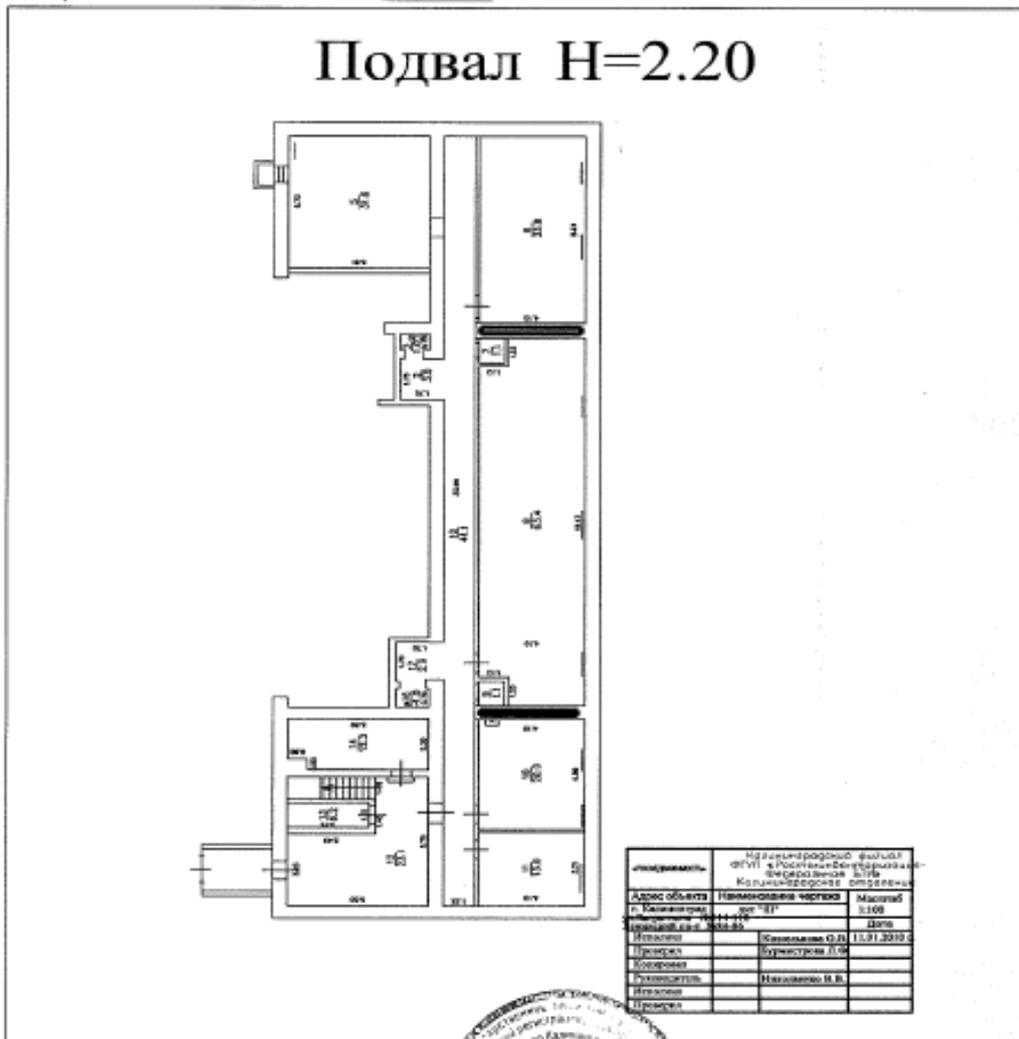


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№ 07* октября 2013 г. № 39/13-ВС-191992	
Кадастровый номер:	39:15:151407-418

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Адрес объекта	Наименование объекта	Масштаб
г. Калининград	г. Калининград	1:100
ул. Советская	ул. Советская	1:100
д. 10	д. 10	1:100
Исполнитель	Специализация	Дата
Проектировщик	Инженер	11.01.2013 г.
Утвержден	Инженер	
Исполнен	Инженер	
Проверен	Инженер	

Масштаб 1: 100

начальник отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	А. С. Голубев (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------



№

**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»**

(далее именованное ОТИ – федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»)

Калининградский филиал
(филиальное обособленное подразделение ОТИ)

Калининградское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)
_____ магазин
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Калининградская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Калининград"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Калининград
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	III из лит. А, в	
Номер помещения		
Иное описание местоположения	Ленинский проспект, № 84-86 (84, 86) ул.Багратиона, № 114-118 (114, 116, 118)	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	4514
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » января 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (В.В. Николаенко)



І Сведения о принадлежности

регистрационный номер 3-41/30а-20

Дата учёта	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля
1	2	3	4
12.2005	ООО "Магия", ИНН 3903012080	Запись регистрации № 39-01/00-101/2000-056 от 06.11.2000 (Юдин) Свидетельство государственной регистрации права № 39-ЛА 336615 от 25.10.2005 (УФРС)	1

06.09.11г.

Свидетельство УФРС от 10
02.11.10г. № 39-ЛА
336615 № 390559.



II. Экспликация внутренних помещений в кв. м.

Литер по плану	Этаж (наименование с подпольем и котлами в мезонине)	№ (категория) помещения (квартира, торг. склад и др.)	№ комн., кухни, прихож., коридора и т.п. по эк. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь с холодильными помещениями	Общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)						Скалольд по переоборудованию площади	
							торговое			складское				Холодильные помещения с кв.м. 0,3,0,5,1,0
							Основная	Полсобная	Остаточная	Основная	Полсобная	Остаточная		
Этаж /подвал/														
Лит.А	II	III	2	вспомогат.	3,0	3,0					3,0			
Лит.А	II	III	3	вспомогат.	1,0	1,0					1,0			
Лит.А	II	III	5	складское	31,6	31,6					31,6			
Лит.А	II	III	6	складское	33,8	33,8					33,8			
Лит.А	II	III	7	вспомогат.	1,1	1,1					1,1			
Лит.А	II	III	8	складское	63,4	63,4					63,4			
Лит.А	II	III	9	вспомогат.	1,1	1,1					1,1			
Лит.А	II	III	10	коридор	41,1	41,1					41,1			
Лит.А	II	III	11	складское	13,0	13,0					13,0			
Лит.А	II	III	12	складское	23,1	23,1					23,1			
Лит.А	II	III	13	складское	6,2	6,2					6,2			
Лит.А	II	III	14	складское	12,3	12,3					12,3			
Лит.А	II	III	16	вспомогат.	1,0	1,0					1,0			
Лит.А	II	III	17	вспомогат.	2,9	2,9					2,9			
Лит.А	II	III	18	вспомогат.	20,0	20,0					20,0			
Итого по этажу /подвал/					254,6	254,6					71,2	183,4		
Этаж I														
Лит.А	1	III	1	основное	177,5	177,5					177,5			
Лит.А	1	III	2	основное	44,2	44,2					44,2			

II. Экспликация внутренних помещений в кв. М.

Литер по плану	Этажи (каждая с подвальными и жилищно-мезенными)	№ (литер) помещений (квартиры, торг. секции и др.)	№ комнат, кухни, прихож., коридора и т.п. по эк. чер. ст.	Наименование помещений	Площадь с хозяйственными помещениями	Общая площадь	Площадь по обмеру (в кв. метрах)						Самостоятельно переоборуд., переплани., досождать			
							торговое			сплавное				торговое		
							Основная	Подсобная	Основная	Подсобная	Основная	Подсобная		Основная	Подсобная	Хозяйственные помещения с к=0,3;0,5;1,0
лит.А	1	III	3	основное	8,2	8,2	8,2									
лит.А	1	III	4	основное	8,9	8,9	8,9									
лит.А	1	III	5	лестничная	12,9	12,9		12,9								
лит.А	1	III	6	основное	44,0	44,0	44,0									
лит.А	1	III	7	коридор	4,7	4,7		4,7								
лит.А	1	III	8	туалет	3,1	3,1		3,1								
лит.А	1	III	9	вспомогат.	1,0	1,0		1,0								
лит.А	1	III	10	коридор	2,3	2,3		2,3								
лит.А	1	III	11	основное	18,4	18,4	18,4									
лит.а	1	III	14	вытрипы	5,6	5,6	5,6									
лит.а	1	III	15	вытрипы	5,6	5,6	5,6									
Итого по этажу I					336,4	336,4	312,4	24,0								
Итого по этажу III					591,0	591,0	312,4	95,2						183,4		

III. Техническое описание нежилого помещения

Год постройки здания 1964 Год капитального ремонта _____

Этажность 5

Наименование конструктивного элемента 1	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) 2	
	Литера А, физический износ 39% на 19.10.2006	Литера а физический износ 0% на 22.08.2003
1. Наружные стены (материал)	железобетонные, блочные	стеклянные
2. Перегородки (материал)	шлаковые	
3. Перекрытия (материал)	железобетонные плиты	металлические листы
4. Кровля (материал)	рулонная	металлическая
5. Полы:		
а) основных помещений	плиточные	ламинированные
б) вспомогательных	плиточные	
в) в санузлах	плиточные	
г) в других помещениях	плиточные	
6. Проремы:		
а) оконные	стеклопакеты	стеклопакеты
б) дверные	МДФ, остекленные	
7. Отделка стен:		
а) основных помещений	окраска	окраска
б) вспомогательных	окраска	
в) в санузлах	плитка	
г) в других помещениях	окраска	
8. Отделка потолков:		
а) основных помещений	окраска	окраска
б) вспомогательных	окраска	
в) в санузлах	окраска	
г) в других помещениях	окраска	
9. Вид отопления	центральное	центральное
10. Наличие:		
а) водоснабжения	от центральной сети	отсутствует
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка	скрытая проводка
в) канализации	центральная	отсутствует
г) горячего водоснабжения	от электрического бойлера	отсутствует
д) ванны или душа, сауны или бассейна	нет	нет
е) лоджий или/и балконов, веранд, террас	нет	нет
ж) телефона	есть	нет
з) радио	нет	нет
и) лифта	нет	нет
к) мусоропровода	нет	нет
л)		

IV. Стоимость нежилого помещения (руб)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. К = 50 1505750 руб

В том числе лист "а"-10000 _____

Начальник отделения _____ Николаенко





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД КАЛИНИНГРАД»

**КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

236035, абонементный ящик № 5079,
г. Калининград, пл. Победы, д.1
тел. (4 012) 92 33 48, факс(4 012) 92 33 27
E-mail: kmicom@klgd.ru

Управление учета и найма жилья:
г. Калининград, ул. П.Морозова, 6-8
тел. (4012) 92 39 04, факс (4012) 64 38 01

39.08.11 № 70-04-14334/11
На № 70-13586 от 23.08.2011г.

✓ ООО «Магия»

г. Калининград, Старопрегольская наб.,
10 «а»

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов на Ваше обращение сообщает.

Под встроенное нежилое помещение (магазин) (литер III из литеры Аа) площадью 591 кв.м, расположенное по ул. Ленинский проспект, дом № 84-86 – ул. Багратиона, 114-118 в Московском районе города Калининграда, принадлежащее на праве собственности ООО «Магия» на основании свидетельства о государственной регистрации права 39-АА № 880559 от 02 ноября 2010 года, являющееся частью многоквартирного дома, правоустанавливающие документы на землю не оформлены, так как на основании ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ст. 36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок, сформированный под многоквартирным домом, в силу указаний закона является общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома в составе общего имущества.

С уважением,
начальник управления земельных отношений

М.Н. Краснонос

Исполнитель: О.В. Дмитриева
92-32-14



Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040
E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru
<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Калининград обл.
«27» апреля 2018г.

Дело № А21-5146/2017

Резолютивная часть решения оглашена 25 апреля 2018г.
Полный текст решения изготовлен 27 апреля 2018г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе
Судьи Емельяновой Н.В., при секретаре судебного заседания Симоновой А.С.
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ПАО Банк «ФК
Открытие»

(наименование заявителя)

о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Магия»

при участии в заседании: от временного управляющего -Кузнецов С.А. по
доверенности от 01.12.2017г., от ПАО Банк «ФК «Открытие»- Валеичик С.Н.
по доверенности от 11.06.2015г., от ООО «ТД «Техноимпорт», ООО «Солби»,
ООО «ТД Европа»- Ольский А.Ж. по доверенности от 23.10.2017г.,
15.12.2017г., 06.12.2017г., от Gleinst Limited- Старовойтова Е.П. по
доверенности от 05.02.2018г.

установил: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая
Корпорация Открытие» (ОГРН 1027739019208,ИНН 7706092528) (далее-
заявитель,Банк) обратилось 21 июня 2017г. с заявлением в Арбитражный
суд Калининградской области к ООО «Магия» (ОГРН 1023901864909, ИНН

3903012080) (далее- должник), о признании несостоятельным (банкротом) в связи с наличием у него просроченной задолженности в размере 390552052.87руб., из них:

- задолженность по просроченному основному долгу 369124870 руб.,
- задолженность по просроченным процентам 13240424.53 руб.
- задолженность по процентам за пророченный кредит 8186758.34 руб.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 23 июня 2017г. заявление ПАО Банк «ФК Открытие» о признании ООО «Магия» несостоятельным (банкротом) принято к производству.

Определением Арбитражного суда Калининградской области от 19 октября 2017г. в отношении ООО «Магия» введено наблюдение, временным управляющим утвержден Булгаков Евгений Викторович.

По результатам процедуры наблюдения временный управляющий Булгаков Е.В. представил отчет с ходатайством о введении в отношении должника процедуры банкротства конкурсное производство.

В судебном заседании представитель временного управляющего поддержал отчет и ходатайство, заявил возражения относительно отложения заседания.

В судебном заседании представитель Банка подержала ходатайство о признании должника банкротом, заявила возражение по ходатайству ООО «Торговый Дом «Спорт» об отложении рассмотрение дела. Пояснила, что Банк как заявитель по делу несет дополнительные текущие расходы. Ряд кредиторов подавших требование являются заинтересованными лицами, их действия затягивают рассмотрение дела о банкротстве.

Ходатайство ООО «Торговый дом «Спорт» об отложении судебного заседания отклонено, поскольку судом заявление о признании недействительными решений принятых на первом собрании кредиторов рассмотрено и отклонено, объективных оснований для отложения не имеется.

Заявление рассмотрено в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом, в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью «Магия» зарегистрировано 05.06.1995г. Администрацией Балтийского района города Калининграда (до 1.07.2002), регистрационный номер 1023901864909, адрес регистрации: 236039, Калининградская область, город Калининград, ул.Багратиона, д.116.

Согласно выводам, изложенным временным управляющим в анализе финансового состояния должника, восстановить платежеспособность должника невозможно.

В ходе процедуры наблюдения в реестр требований кредиторов включен кредитор с суммой 390552052.87 руб.

При указанных обстоятельствах общество имеет признаки банкротства, предусмотренные ст.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем, в отношении ООО «Магия» следует ввести процедуру банкротства – конкурсное производство.

26 декабря 2017г. проведено первое собрание кредиторов ООО «Новая Европа», которое приняло решение о выборе в качестве конкурсного управляющего Шадрин Александр Владиславовича, из числа членов НП «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих».

НП СРО «Гильдия арбитражных управляющих» представила в суд сведения о соответствии Шадрин А.В. требованиями, установленным ст.20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Шадрин Александр Владиславович (ИНН 645503301421, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих - 17422, почтовый адрес: 123154 г.Москва, а/я 11) подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего в ООО «Магия», с установлением ему ежемесячного вознаграждения в размере 30000 руб. за счет имущества должника.

С должника в пользу заявителя подлежит взысканию госпошлина в возмещение понесенных расходов.

Руководствуясь ч.2 ст.3, ч.1 ст.6, ч.1,3 ст.7, ч.2 ст.9, ст.20, ст.27, ст.37, ст.38, ст.53, ст.59, ч.1,2 ст. 224, ч.1,2 225 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» (2002г.), ст.ст. 167-170 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации, суд,

Р Е Ш И Л :

1.Признать общество с ограниченной ответственностью «Магия» (ОГРН 1023901864909, ИНН 3903012080) несостоятельным (банкротом).

2.Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Магия» процедуру банкротства конкурсное производство. Конкурсное производство ввести сроком до шести месяцев до 25 октября 2018г.

3.Утвердить конкурсным управляющим Шадрин Александра Владиславовича, из числа членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Гильдия Арбитражных Управляющих».

Утвердить конкурсному управляющему Шадрину Александру Владиславовичу ежемесячное вознаграждение 30000 руб., определив источником выплаты имущество должника.

4. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 10 октября 2018г. на 9 часов 35 минут. Конкурсному управляющему к указанной дате представить мотивированное ходатайство о продлении срока конкурсного производства, при отсутствии оснований для продления заявить ходатайство о завершении.

5. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Магия» с пользу публичного акционерного общества Банк «Финансовая корпорация Открытие» 6000 руб. в возмещение расходов по госпошлине.

7. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:

- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;

- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Руководителю должника, временному управляющему в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов и иных материальных ценностей конкурсному управляющему.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца после принятия настоящего решения.

Судья

Н.В. Емельянова.

4.2. Копии документов оценщика



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-080075/17**

«11» декабря 2017 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Филиппова Елена Дмитриевна Паспортные данные: серия 9205, номер 594404, ОВД Межделевского района РТ
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» декабря 2017 года по «24» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 167,50 (Две тысячи сто шестьдесят семь и 50/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 29.12.2017 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Филиппова Елена Дмитриевна От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» В Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 11 от 14.11.2016





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EUGeVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Филипповой Елены Дмитриевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филиппова Елена Дмитриевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009349

« 30 » января 2015г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 мая 2017 г.

Дата составления выписки « 23 » мая 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009711-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филипповой Елене Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

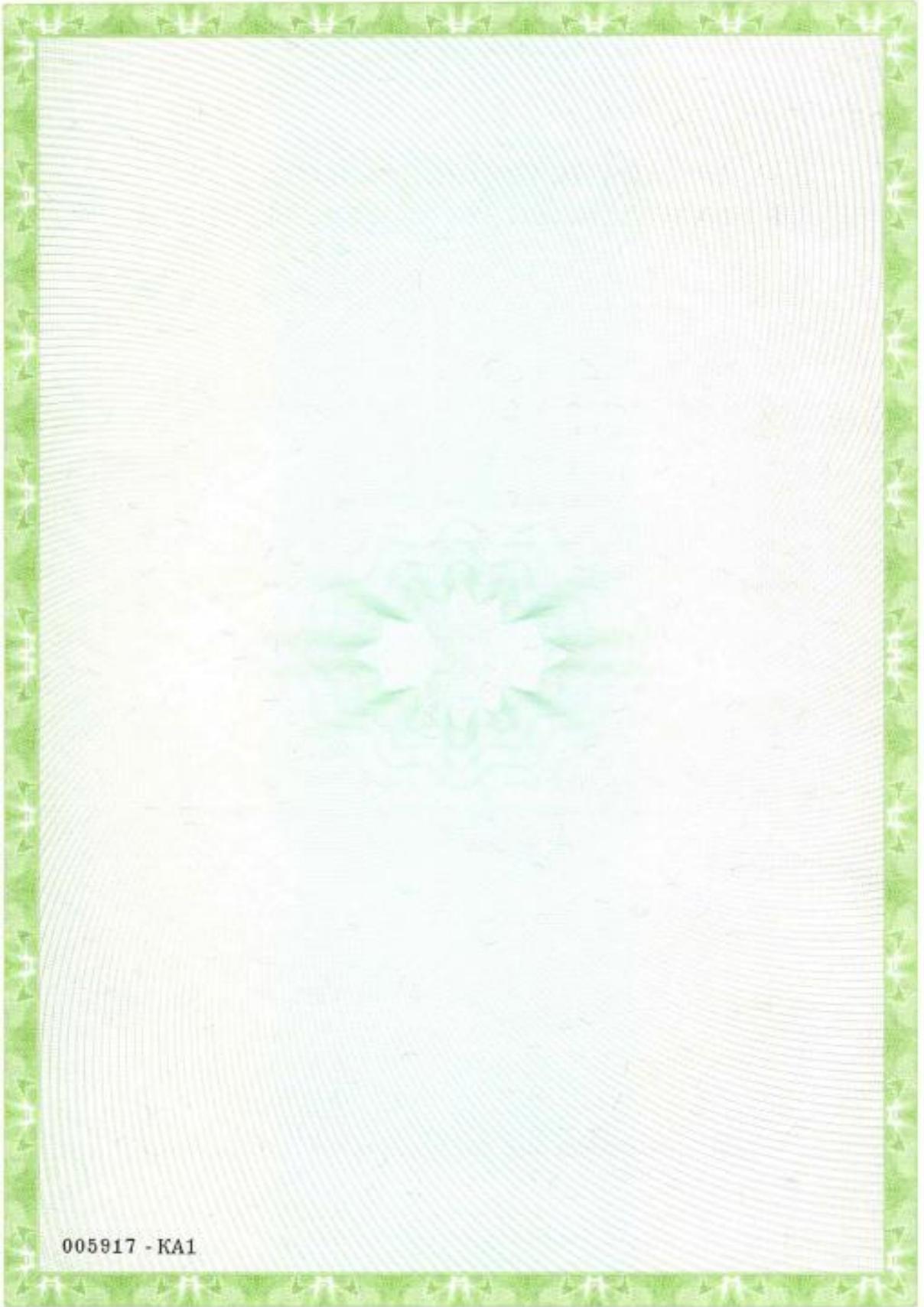
от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



005917 - KA1