

ООО «АварКом Плюс»

г. Рязань, ул. Грибоедова, д.58, офис 310
тел/факс: 8(4912) 25-65-31, E-mail: avarcom06@rambler.ru

ОТЧЕТ № 23-04/2018

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне

Заказчик: финансовый управляющий ИП Соллогуб Н.Н.
Большаков Александр Николаевич
Исполнитель: ООО «АварКом Плюс»

2018 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договора №23-04/2018 от 23 апреля 2018 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, состоящего из следующих объектов:

- *Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А,*

- *Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а.*

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, без НДС, составляет (округленно):

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	459 000
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	24 653 000
Итого	25 112 000

Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований:

Ликвидационная стоимость имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, без НДС, составляет (округленно):

Наименование	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	352 000
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	18 892 000
Итого	19 244 000

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением
директор ООО «АварКом Плюс»



Шипов Андрей Владимирович

Оценщик



Крылова Елена Леонидовна

СОДЕРЖАНИЕ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»	6
1.1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	6
1.2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	7
1.3. <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	8
1.4. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</i>	9
1.5. <i>СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</i>	9
1.6. <i>СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</i>	10
1.7. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	10
ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	11
2.1. <i>ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	12
2.2. <i>АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3)</i> . 12	
2.3. <i>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	12
2.4. <i>СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ</i>	17
ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»	17
3.1. <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)</i>	17
3.1.1. <i>КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</i>	17
3.1.2. <i>ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ)</i>	19
3.2. <i>СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ (п.11б ФСО №7)</i>	24
3.3. <i>АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</i>	25
3.4. <i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ</i>	27
3.3. <i>АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)</i>	33
ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»	34
4.1. <i>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</i>	34
4.2. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</i>	36
4.3. <i>ДАТА ОЦЕНКИ</i>	37
4.4. <i>ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ</i>	37
ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА»	37
5.1. <i>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)</i>	37
5.2. <i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)</i>	39
5.3. <i>ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	40
ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)»	42

ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7)» -----	53
ЧАСТЬ 8. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)» -----	63
ЧАСТЬ 9. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»- 70	
ЧАСТЬ 10. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»-----	72
ПРИЛОЖЕНИЯ -----	73

ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	23-04/2018
Основание для проведения оценки	Договор № 23-04/2018 от 23 апреля 2018 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества между ООО «АварКом Плюс» и финансовым управляющим ИП Соллогуб Н.Н. (ОГРНИП 304391431500077, ИНН 391400680118) Большаковым Александром Николаевичем (СНИЛС 101-351-651-92; ИНН 600510225223; адрес для корреспонденции: 109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 14, кв. 73), член САУ «СРО «ДЕЛО» (ОГРН 1035002205919; ИНН 5010029544; почтовый адрес: 105082, Г. Москва, а/я № 85 САУ «СРО «ДЕЛО»), действующем на основании Решения Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-8416/2017
Дата оценки:	18.05.2018 г. <i>Обоснование дат оценки приведено в разделе 4.3. данного отчета.</i>
Сроки проведения оценки:	с 23 апреля 2018 года по 29 мая 2018 года
Дата составления Отчета:	29 мая 2018 года
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.
Наименование	Рыночная стоимость, руб.
<i>Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А</i>	459 000
<i>Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №ба</i>	24 653 000
Итого	25 112 000

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<p><u>Объекты недвижимого имущества:</u></p> <p>- <i>Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А,</i></p> <p>- <i>Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а.</i></p>
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Субъект права	ИП Соллогуб Надежда Николаевна
Обременения	Приведены в Разделе 2.3 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без обременений и ограничений
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки
Вид стоимости объекта оценки:	<p><u>Рыночная стоимость.</u></p> <p><u>Ликвидационная стоимость.</u></p> <p>Определение видов стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.05.15 г. № 298</p>
Дата оценки:	18 мая 2018 года
Сроки проведения оценки:	с 23 апреля 2018 года по 29 мая 2018 года
Дата составления Отчета:	29 мая 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в Разделе 1.5 настоящего Отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ООО «АварКом Плюс»	
Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору: Крылова Елена Леонидовна:	
<ul style="list-style-type: none"> • является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс», адрес: г.Москва, Ленинградский пр-т, д. 74 А. Свидетельство №130 от 04.05.2007г.; • имеет высшее образование, • диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 926592, выданный «Институтом профессиональной оценки» 2005 г.; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004777-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»; • стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет; • Заключен гражданско-правовой договор с ООО «АварКом Плюс»; • Место нахождения оценщика: 390000, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 58, оф.310. 	
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АварКом Плюс»
Краткое наименование:	ООО «АварКом Плюс»
Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН), дата присвоения:	1156234003609, 28.03.2012г.
ИНН/КПП	6234101580 / 623401001
р/с:	№ 40702810800010004136 Прио-Внешторгбанк (ОАО) г. Рязань, БИК 046126708 ; кор.счет 30101810500000000708, ИНН 6399701779
Юридический адрес:	390000, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 58, оф.310
Контактная информация юридического лица:	тел/факс: 8(4912) 25-65-31, e-mail: avarcom06@rambler.ru
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты:	<i>Не привлекались.</i>

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Собственник	Соллогуб Надежда Николаевна ОГРНИП 304391431500077 ИНН 391400680118 Адрес: 238150, Калининградская область, г. Черняховск, ул. Ленина, д. 2, кв. 59
Заказчик	финансовый управляющий ИП Соллогуб Н.Н. (ОГРНИП 304391431500077, ИНН 391400680118) Большаков Александр Николаевич (СНИЛС 101-351-651-92; ИНН 600510225223; адрес для корреспонденции: 109431, г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, д. 14, кв. 73), член САУ «СРО «ДЕЛО» (ОГРН 1035002205919; ИНН 5010029544; почтовый адрес: 105082, Г. Москва, а/я № 85 САУ «СРО «ДЕЛО»), действующий на основании Решения Арбитражного суда Калининградской области по делу № А21-8416/2017

1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к

Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объектов оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Оценка объекта недвижимости производится без учета существующих обременений.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Крылова Е.Л.** – оценщик, член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Свидетельство №130 от 04.05.2007 года выполнявшая данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ мною была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями *Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611,
5. федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г №328.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Отчет об оценке составлен также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАОс».Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, внесен в реестр оценщиков–членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001.

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости **«Рыночная стоимость объекта оценки»**. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

В соответствии с *Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».¹

ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

¹Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ ПРИВЕДЕНА НИЖЕ:

№ п/п	Наименование документа, серия и/или номер документа, дата выдачи документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.

2.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

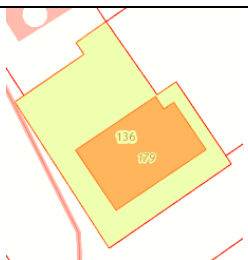
Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Технические характеристики оцениваемых объектов приведены в соответствии с результатами личного осмотра, данными, предоставленными Заказчиком для проведения оценки.

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 39:13:010314:136.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Общая площадь земельного участка, кв.м	650	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.

Характеристика	Значение	Источник информации
	адрес ориентира: Калининградская обл., г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	39:13:010314:136	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Вид разрешенного использования	Для обслуживания нежилого здания (магазина промышленных товаров)	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Для обслуживания нежилого здания (магазина промышленных товаров)	Данные полученные от заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	4301654,50 рублей	http://pkk5.rosreestr.ru/#x=2427997.8989469856&y=7291514.946935023&z=19&text=39%3A13%3A010314%3A136&type=1&app=search&opened=1
Форма		http://pkk5.rosreestr.ru/#x=2427997.8989469856&y=7291514.946935023&z=19&text=39%3A13%3A010314%3A136&type=1&app=search&opened=1
Рельеф	Ровный.	Данные полученные от заказчика
Экологическое загрязнение	Не выявлено	Данные полученные от заказчика

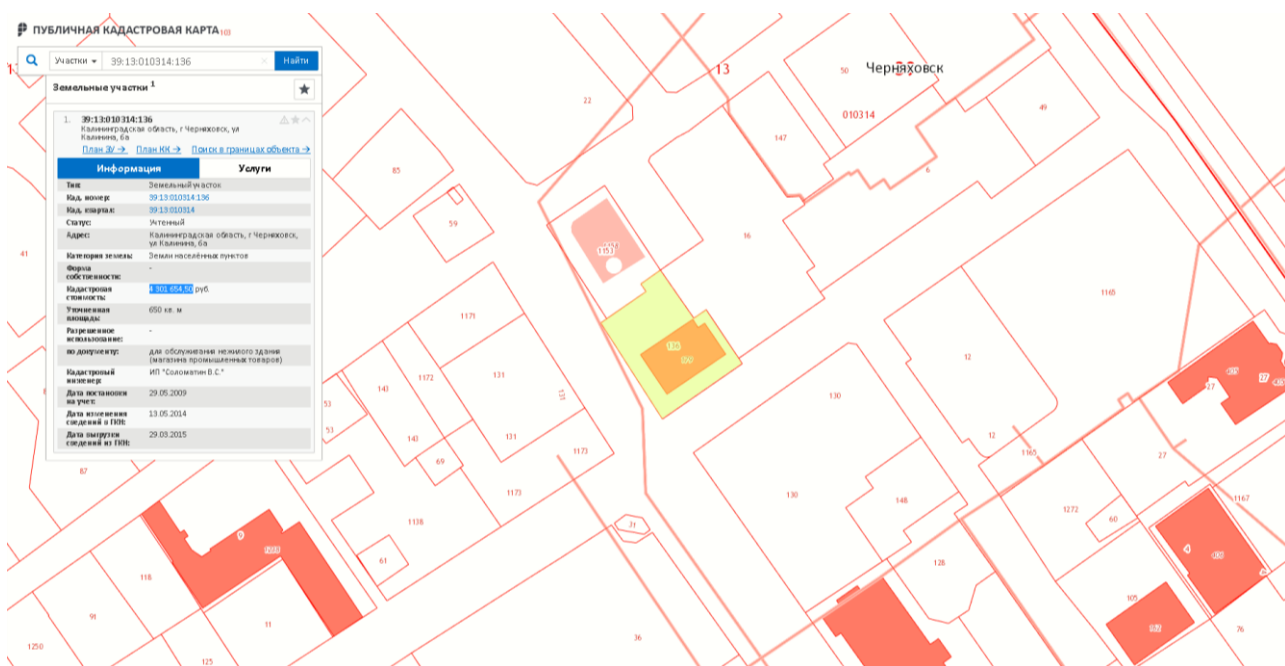


Рис 1. Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136 на публичной кадастровой карте².

Характеристики нежилого здания с кадастровым номером 39:13:010314:179.

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Общая площадь объекта, кв.м	1302	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Местоположение	Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Ка-	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.

²<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=2427997.8989469856&y=7291514.946935023&z=19&text=39%3A13%3A010314%3A136&type=1&app=search&opened=1>

Характеристика	Значение	Источник информации
	линина, 6А	
Кадастровый (условный) номер земельного участка	39:13:010314:179	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Год ввода в эксплуатацию	2012	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Количество этажей, в том числе подземных этажей	5, а также подземных 1	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Информация о текущем использовании объекта оценки	Торговый центр, магазин	Информация полученная от Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	16346818,32	http://pk5.rosreestr.ru/#x=2427991.3296766947&y=7291504.497169978&z=20&text=39%3A13%3A010314%3A179&type=5&app=search&opened=1
Материал наружных стен	Из мелких бетонных блоков	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.
Уровень транспортной доступности	Хороший	Результаты осмотра
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика

Назначение и сервитуты:

Назначение: Текущее использование соответствует назначению.

Сервитуты: не установлены.

Местоположение и окружение:

В районе расположения объектов оценки преобладают здания торгового и административного назначения, объекты городской инфраструктуры, жилые дома.

Черняховск – город в Калининградской области, до 1946 г. носил название Инстербург. Является административным центром одноименного района, а также поселения. Город удален на 80 км от областного центра данного региона, в направлении к государственной границе с Литовским государством. Согласно переписи 2016 года, в нем проживает чуть больше 37 тысяч людей. Расположился город на месте слияния рек Инструч и Анграпа.

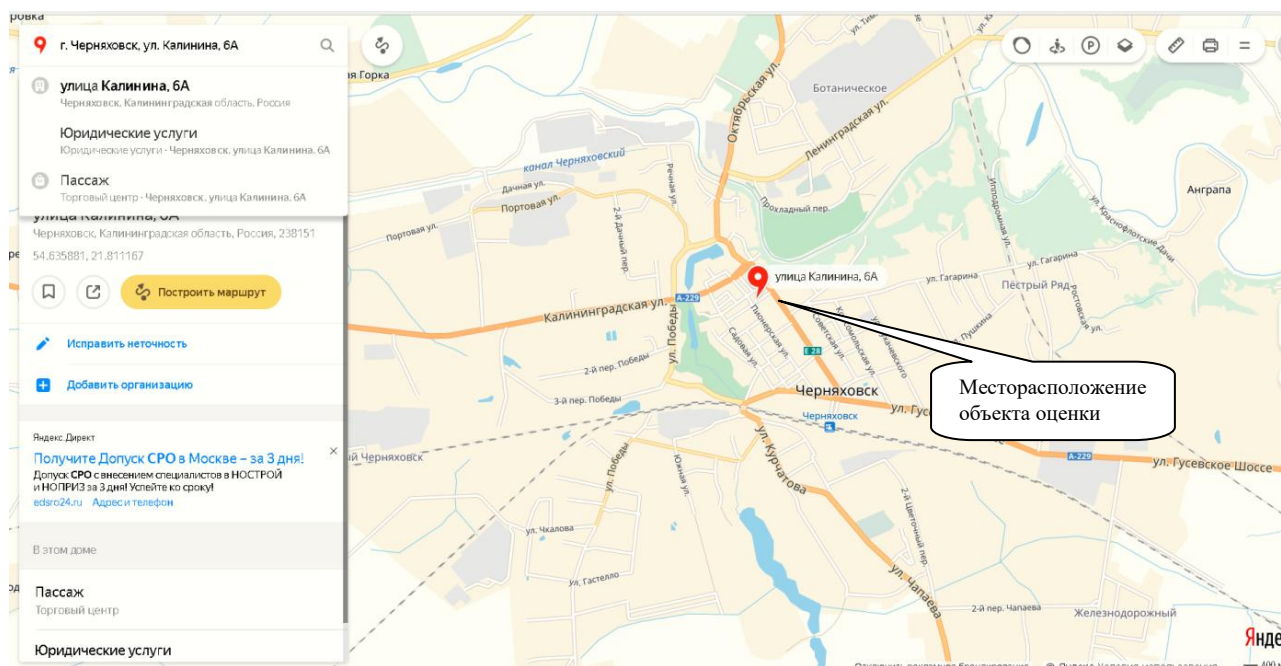


Рис.4. Район расположения объектов оценки на карте г. Черняховск (схема).³

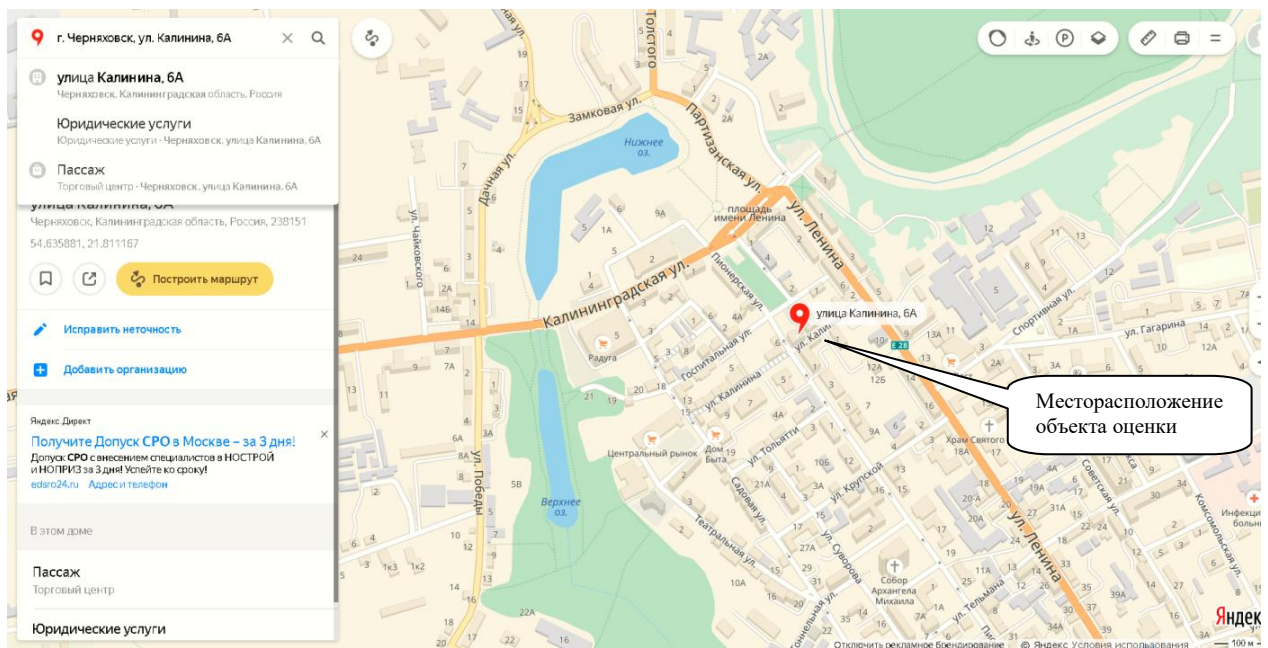


Рис.5. Район расположения объектов оценки (схема).⁴

Климат приближается к умеренно континентальному, в отличие от побережья Балтики, здесь более выражены теплое лето и холодная зима. Среднегодовой температурный режим зафиксирован на отметке 6-7 °С. Ветры здесь преобладают в основном южного и западного направления. Их средняя скорость – 3,5 м/с. Больше всего осадков приходится на летние месяцы: июль и август. Зимой температура колеблется от -3 °С до -5 °С. В летний сезон средним показателем считается +18 °С.

Кратко из истории.

Земли, на которых располагается современный город Черняховск Калининградской области, были населены прусскими племенами еще в X веке до н. э. В XIV столетии Тевтонским орденом был построен замок Инстербург, остатки которого сохранились в северной части города по сей день. Черняховск сильно пострадал во время Второй мировой войны, в 1944 г. он подвергался бомбардировкам союзниками Красной армии. Ныне носит имя командующего войсками Третьего Белорусского фронта – Ивана Черняховского.

Транспорт. Город Черняховск Калининградской области находится, по географическим меркам, в центре области. Через него проходит железнодорожная линия. Основные направления: до Калининграда, в Москву через Беларусь и Литву, а также радиальные колеи в областные города Советск и Железнодорожный. Также здесь есть речной порт на реке Преголя. Из общественного транспорта сохранились автобусы, троллейбусная линия прекратила работу в 1945 г.

Развитие и достопримечательности. Во времена советской власти г. Черняховск Калининградской области развивался. Было построено много новых микрорайонов, вместе с тем сохранились кварталы с довоенной застройкой, на улицах нередко можно встретить брусчатку. Характерными остаются частные дома немецких зажиточных горожан. Помимо замка Инстербург, к достопримечательностям относятся архитектурные постройки старого города, в районе железнодорожной станции некоторые дома не отреставрированы после налетов времен войны. Сохранились таблички на немецком языке. Скульптура оленя, памятник Анхен из Торрау – воспоминания о прусской эпохе в истории. К совре-

³<https://yandex.ru/maps/20149/chernyahovsk/?mode=search&text=г.%20Черняховск%2C%20ул.%20Калинина%2C%206А&sl=39.734928%2C54.629148&ssp=0.372849%2C0.129073&ll=21.817347%2C54.632943&z=14>

⁴<https://yandex.ru/maps/20149/chernyahovsk/?mode=search&text=г.%20Черняховск%2C%20ул.%20Калинина%2C%206А&sl=39.734928%2C54.629148&ssp=0.372849%2C0.129073&ll=21.811167%2C54.635881&z=16>

менным относят памятник Барклаю-де-Толли и Черняховскому. Сохранились католические церкви, многие из которых переоборудованы под православные храмы.

Население. Город Черняховск Калининградской области по этническому составу населения представлен в основном русскими (86%). Украинцы, белорусы, проживающие на здешней территории, составляют около 4-5%, литовцы и немцы – 1%. Численность населения в последние 10 лет снизилась по причине миграции людей в другие города, в первую очередь, в Калининград.

Экономика. Недалеко от города находится поселок Маевка, где разводят лошадей тракененской породы, знаменитой в Европе. Они отличаются выносливостью и становятся победителями соревнований по конному спорту. В городе находится известный в России коньячный завод, поставляющий свою продукцию во многие регионы. Обрабатывающая промышленность представлена консервными и рыбными предприятиями. Удобное транспортное положение города способствует развитию транспортного комплекса.

Инфраструктура. В городе много общеобразовательных школ, профессиональных училищ, здесь находится филиал Московского психологического университета. Есть общества охотников, рыболовов, клуб любителей шахмат и различные другие организации по интересам. Черняховск Калининградской области имеет достаточно развитую инфраструктуру. Наличие большой сети гостиниц, экскурсионных бюро, кафе, банков, различных сервисных центров делает этот город перспективным направлением развития в туристической отрасли⁵.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки: описания элементов объекта оценки представлены выше.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: не установлены.

Фотографии объектов оценки представлены в приложении к настоящему Отчету.

Сведения об износах и устареваниях земельного участка.

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. В отношении оцениваемых земельных участков признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Сведения об износах и устареваниях нежилого здания.

Под *физическим износом* конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых объектов недвижимости не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Физический износ зданий соответствует естественному износу для зданий и сооружений данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие «Оценка технического со-

⁵<http://fb.ru/article/248040/gorod-chernyahovsk-kaliningradskoy-oblasti-opisanie-foto>

стояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, 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 или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование	Обременение	Основание
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	Залог (ипотека)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/36557777 от 14.11.2017 г.
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	Залог (ипотека)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/36557630 от 14.11.2017 г.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – «Право собственности, без обременений и ограничений».

ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01) млрд.рублей, в декабре 2017г. - 220,5 млрд.рублей.

Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январь 2017г. в % к	
				январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	69,9	102,6	67,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,4	102,7	100,7	98,3	93,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	36,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁶⁾	115,0 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁸⁾	104,4 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,0 ¹⁰⁾	50,3	101,3 ¹⁰⁾	49,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ⁹⁾	108,5 ⁹⁾	75,0 ⁹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ⁹⁾	74,8 ⁹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,9	91,3	101,0	96,8 ¹¹⁾	104,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3
<p>1) Данные за 2017г. (первая оценка). 2) 2017г. в % к 2016 году. 3) 2016г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за декабрь 2017 года. 6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-декабрь 2017 года. 9) Оценка. 10) В целях сопоставимости данный показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. составили 93,0%, в январе 2017г. к январю 2016г. - 108,8%, к декабрю 2016г. - 53,3%. 11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>					

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд.рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд.рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд.рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2017г. составил 1427,3 млрд.рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к 2016г., в декабре 2017г. - 145,2 млрд.рублей, или 104,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017г., по данным оперативной отчетности, населению было оказано платных услуг на 8831,9 млрд.рублей, в декабре 2017г. - на 802,6 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2017г. остался на уровне 2016г. (21,2%), в декабре 2017г. составил 19,2% против 19,3% в декабре 2016 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,2 млрд.долларов (1958,2 млрд.рублей), импорт - 21,7 млрд.долларов (1279,7 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в ноябре 2017г. сложилось положительное, 11,5 млрд. долларов (в ноябре 2016г. - положительное, 9,0 млрд.долларов).

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017г. составила 3749,6 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,8% (с начала года - на 1,6%).

В IV квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 100,6% и 100,1%.

На первичном рынке жилья рост цен составил от 0,1% на элитные квартиры до 0,8% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на элитные квартиры до 0,3% на квартиры среднего качества (типовые). Вместе с тем квартиры низкого качества подешевели на 0,8%.

В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд.рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд.рублей и снизился на 1109,2 млрд. рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. - 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%⁶⁾.

3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ)

⁶⁾http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf

Географическое положение района местонахождения объекта оценки.

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

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

Является эксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем (но не являлась эксклавом включавшего Россию союзного государства — СССР). Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России.

Население- 994 599 чел. (по данным 2018 года). Административный центр -г. Калининград.

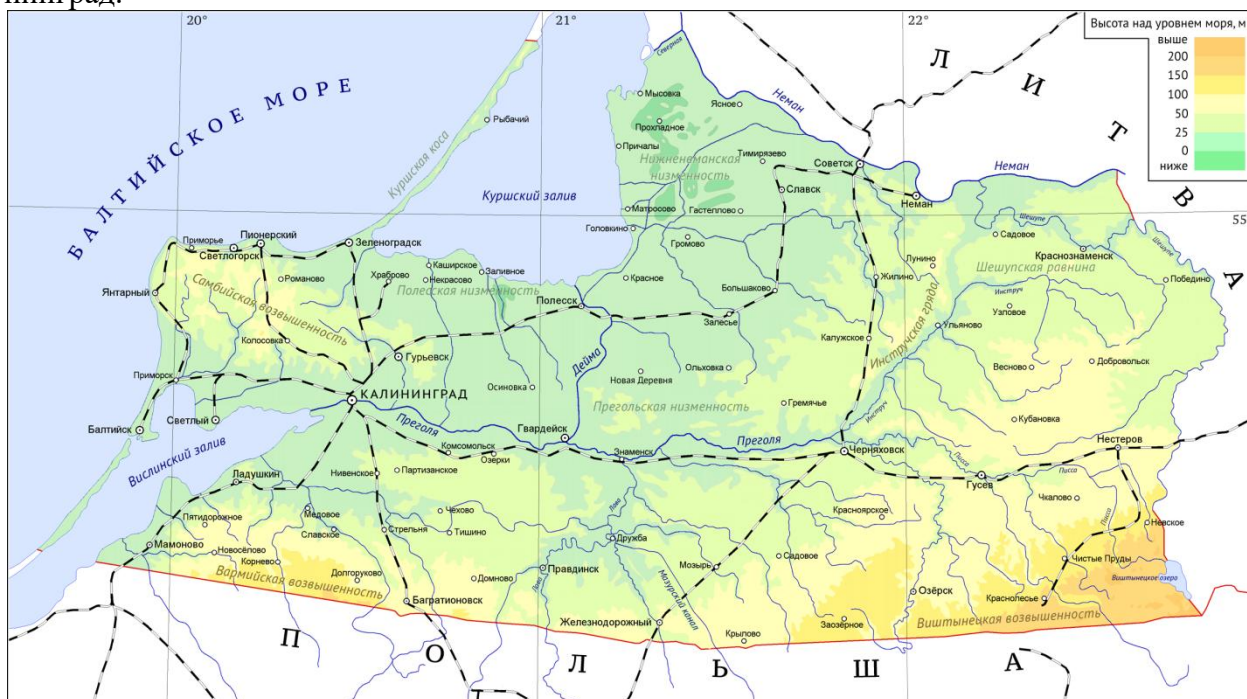


Рис.6. Карта Калининградской области.

Географическое положение

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

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.

Рельеф

Рельеф области — всхолмлённая равнина, отдельные участки которой находятся ниже уровня моря (это Нижненеманская низменность и низменность в низовьях рек Неман и Дейма). На востоке области, в Нестеровском районе, рельеф более неровный, здесь расположена Виштынецкая возвышенность с высотами до 230 метров над уровнем моря. Также возвышенности имеются в Багратионовском районе (Варминская или Варминская возвышенность). Вдоль правого берега реки Инструч тянется Инстручская гряда.

Самые низменные территории области расположены в Славском районе. Это так называемые польдеры — земли постоянно находящиеся под угрозой затопления и огоро-

женные дамбами. Площадь калининградских полей около тысячи квадратных километров, что составляет более половины всех полей бывшего СССР.

Средняя абсолютная высота поверхности суши Калининградской области над уровнем Мирового океана составляет 15 метров. Избыточное увлажнение при плоском низменном рельефе требует больших мелиоративных работ. Поэтому почти вся территория области покрыта осушительными мелиоративными каналами.

Полезные ископаемые

Главным природным богатством области является янтарь. Калининградскую область называют Янтарным краем, поскольку на её территории расположено более 90 % разведанных мировых запасов этого удивительного минерала. Янтарь содержится в песчано-глинистых отложениях с примесью ярко-зелёного минерала — глауконита, придающего породе специфический оттенок, отчего янтароносные пласты называют «голубой землёй». Площадь распространения янтароносной породы охватывает значительную часть Калининградского полуострова и прилегающие участки морского шельфа, а также западную часть побережья Калининградского залива. С удалением от побережья глубина залегания породы возрастает, а мощность пласта уменьшается. Вместе с янтарём встречаются куски фосфорита. В настоящее время годовая добыча янтаря достигает нескольких сотен тонн, однако лишь небольшая её часть используется в ювелирном производстве самой Калининградской области. Добыча и вывоз янтаря из Калининградской области зачастую сопровождается правонарушениями, такими как незаконная добыча и контрабанда янтаря в страны Западной Европы. Для стимулирования переработки добываемого сырья внутри страны, в 2013 году правительством введен полный запрет на экспорт необработанного янтаря.

Янтарь является одним из символов города и Калининградской области, поэтому его упоминание можно встретить во многих названиях предприятий, организаций, культурных событий, продукции калининградских производителей.

Область располагает несколькими малыми нефтяными месторождениями на суше и на шельфе, в том числе действующим в режиме падающей добычи Красноборским (полные запасы до 11 млн тонн, промышленная добыча началась в 1975 году) и крупнейшим на Балтике месторождением «Кравцовское» (Д6), расположенным на шельфе Балтийского моря с геологическими запасами около 21,5 млн тонн, и извлекаемыми около 9,1 млн тонн.

На территории Калининградской области имеются значительные запасы высококачественной каменной соли (впервые обнаружена в 1954 году) и торфа (общие запасы около 3 млрд тонн, крупнейшие месторождения — Агильское, Нестеровское, Тарасовское, общая площадь распространения занимает более тысячи квадратных километров), запасы бурого угля (крупнейшие месторождения — Грачёвское (до 50 млн тонн) и Мамоновское). Торф используется преимущественно для нужд сельского хозяйства в качестве органического удобрения.

Область обеспечивает себя такими строительными материалами как песок, глина, гравийно-песчаные смеси, у побережья области выявлены тяжёлые пески, содержащие титан, цирконий и железо-марганцевые конкреции. Расположенные на больших глубинах минеральные воды с высокой степенью минерализации широко используются в пищевой промышленности и здравоохранении региона. На курортах области используются местные лечебные грязи.

Климат

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 °С на северо-востоке области до 7,5 °С 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 °С, минимальная температура зимой — от –18 до –23 °С. Абсолютный минимум составлял в городах Советске и Нестерове –35 °С, абсолютный максимум (в Калининграде) — +37 °С.

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 °С. Самый холодный месяц — январь, средняя температура +0,5... –4 °С, самый тёплый месяц — июль, его средняя температура +17...+18 °С.

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 лет⁷.

Информация о социально-экономическом развитии Калининградской области в 2017 году⁸.

Калининградская область относится к регионам Российской Федерации с развитым промышленным производством. Валовой региональный продукт (ВРП) является главным показателем развития экономики. В 2015 году индекс физического объема ВРП по предварительным данным составил в сопоставимых ценах 98,5%.

СТРУКТУРА ВАЛОВОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОДУКТА ЗА 2015 ГОД, %



Наибольший удельный вес в структуре ВРП занимают обрабатывающие производства. Последующие места в структуре ВРП занимают: торговля и сфера услуг. Не менее значимыми отраслями экономики области, которые пусть занимают не самый большой удельный вес, но обладают большим потенциалом для развития являются сельское хозяйство и туризм.

⁷https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область

⁸<https://gov39.ru/ekonomy/situation/>

Валовой региональный продукт (валовая добавленная стоимость в текущих основных ценах) по оценке в 2016 составил 345,8 млрд рублей или 100,6% от уровня 2015 года. ВРП на душу населения в области составил в 2016 году (по предварительной оценке) – 348 тыс. рублей на человека.

Объем ВРП по итогам 2017 года оценивается в размере 336,8 млрд рублей с ростом на 2% к уровню 2016 года в сопоставимых ценах.

Социально-экономическое положение региона в 2017 году характеризовалось ростом объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», умеренным ростом промышленного производства и объема продукции сельского хозяйства.

Основные показатели социально-экономического развития по итогам 2017 года

Наименование показателя	2017		
	Калининградская область	Северо-Западный федеральный округ	Российская Федерация
Индекс промышленного производства по субъектам Российской Федерации (ОКВЭД2 с 2017 г.)(в % к предыдущему году)	101,9	101,8	101,0
Индекс производства по виду экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых"(в % к предыдущему году)	94,2	96,5	102,0
Индекс производства по виду экономической деятельности "Обрабатывающие производства"(в % к предыдущему году)	102,1	102,9	100,2
Индекс производства по виду экономической деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"(в % к предыдущему году)	106,2	100,3	100,1
Индекс производства по виду экономической деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" (в % к предыдущему году)	101,7	103,4	97,2
Индекс объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"(в % к предыдущему году)	149,1	87,8	98,6
Введено в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения, кв. метр	907,2	637,5	535,1
Темп роста объема валовой продукции сельского хозяйства (в % к предыдущему году)	100,3	97,4	102,4
Индекс объема инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования(в % к январю-сентябрю 2016 года)	141,4	103,9	104,2
Индекс потребительских цен(декабрь к декабрю предыдущего года), %	102,8	103,1	102,5
Оборот розничной торговли(в % к предыдущему году)	101,1	101,8	101,2
Объем платных услуг населению(в % к предыдущему году)	101,8	100,6	100,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (за 2017 год), рублей	31296	-	39085
Реальная среднемесячная начисленная заработная плата работников (в % к январю-декабрю 2016 года)	101,8	-	103,4
Уровень официальной безработицы(% от экономически активного населения, без учета сезонных изменений занятости на 1 января 2018 г.)	0,8	0,8	1,0
Уровень безработицы по методике МОТ(% от экономически активного населения, в среднем IV квартал 2017 года)	4,9	4,4	5,1
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении, число лет (данные за 2016 год)	71,92	72,16	71,87

Темпы инфляции существенно замедлились, что обусловлено, прежде всего, сезонным замедлением роста цен на продовольственные товары. В течение июля, августа, сентября и ноября наблюдалась дефляция на продовольственные товары. Индекс потребительских цен в декабре 2017 года к декабрю 2016 года составил 102,8% (в декабре 2016 года к декабрю 2015 года - 104,7%).

В то же время, несмотря на замедление темпов инфляции, доходы населения в реальном выражении пока имеют отрицательную динамику (99,1% к уровню 2016 года), что в свою очередь и повлияло на снижение покупательной способности населения.

Ситуация на рынке труда стабильная. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,8% к экономически активному населению (без учета сезонных изменений численности экономически активного населения) – самый низкий уровень, наблюдавшийся в регионе в течение последних лет.

Численность постоянного населения по состоянию на 1 декабря 2017 года составила 994 183 человека и увеличилась с начала года на 7 922 человека.

3.2. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ (п.116 ФСО №7)

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка⁹.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.

⁹ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.

Оцениваемые объекты (нежилое здание и земельный участок) принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости, с учетом условий использования оцениваемых объектов, устанавливаемых видом разрешенного фактического использования и назначения.

3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости (в т. ч., рынок коммерческой недвижимости) интегрирован во все сферы жизни. Для его обслуживания создается большое количество рабочих мест, а его инвестиционный потенциал оказывает заметное влияние на финансовое благополучие экономики. Поступления от налогов на недвижимость и сделок с ней составляют весомую долю налоговых поступлений.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние многие факторы, основные перечислены ниже.

Месторасположение. Даже начинающий риэлтор должен знать, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

Этажность. Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.

Отдельный вход. Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

Ремонт помещения. Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

Тип здания. При прочих равных — административное здание выигрывает в цене по сравнению с нежилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммунациями.

Окружение. Может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о «солидности» находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например: если рядом супермаркет, то поток народа явно больше.

Наличие арендатора. Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности.¹⁰

К каждому виду коммерческой недвижимости предъявляются как универсальные, так и специфические требования, состав которых во многом зависит от деятельности ее будущих владельцев и арендаторов.

При оценке торговых помещений в первую очередь обращается внимание на торговые возможности оцениваемой недвижимости: насколько она соответствует ассортименту, как ее местоположение (доступность, конкурентная среда, плотность и платежеспособность населения в соответствующем районе) повлияют на товарооборот и ожидаемую прибыль.

Для гостиниц важен рекреационный потенциал территории, ее насыщенность историческими, архитектурными и природными памятниками, учреждениями культуры, насколько регион привлекателен для туристов или какой интерес представляет для деловых людей.

Большое значение имеет географическое расположение объекта. Очевидно, что коммерческая недвижимость в Москве или коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге будут стоить дороже, чем аналогичная коммерческая недвижимость в области, расположенной за тысячи километров от российских столиц, вследствие значительных различий в макроэкономической ситуации.

Важную роль играют различия местоположения внутри одного города. Близость центра и основных транспортных магистралей — факторы, повышающие стоимость недвижимости и величину арендной ставки. От расположения недвижимости зависит и такая иррациональная, а на самом деле очень важная для офисов и гостиниц характеристика, как вид из окна. Безусловное преимущество для любых видов коммерческой недвижимости — земельный участок: его размеры, обеспеченность инфраструктурой, наличие коммуникаций и, что особенно важно сегодня — возможность и удобство парковки автотранспорта. На стоимость участка могут влиять ограничения и обременения, связанные с наличием архитектурных памятников и уникальных природных объектов.

Разумеется, при оценке недвижимости во внимание принимаются физическое состояние объекта в целом и его конструктивных элементов в частности. Квадратный метр офисной площади будет дороже в новых или реконструированных зданиях, чем в тех, где ограничились косметическим ремонтом.

¹⁰ Источник информации: <http://realdealer.ru/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-vedvizhimosti/>

Величину арендной ставки во многом определяет, предлагается ли офисное помещение в специализированном бизнес-центре или это нежилые помещения в административных зданиях или на первых этажах или в подвалах жилых домов.

Для зданий имеет значение материал ограждающих конструкций (железобетонные панели или кирпич), оказывающий непосредственное влияние на размер эксплуатационных расходов и внешний вид, а также возможность установки фальшполов и подвесных потолков, качество отделки.

Важный вклад в формирование цены вносят: надежность системы электроснабжения; возможности автоматизированных систем жизнеобеспечения и инженерного оборудования; наличие квалифицированной и ответственной, соответствующим образом оснащенной охраны.

Для бизнес-центров важны развитая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, наличие конференц-залов (они нужны и в гостиницах), организация питания, бытового обслуживания и отдыха.

Несмотря на переживаемые мировой экономикой в целом, и российской в частности, трудные времена, на перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России можно смотреть с оптимизмом. Он пока очень далек от насыщения. Если сравнивать российские и европейские показатели, даже самая обеспеченная в России офисными помещениями Москва (около 1000 кв. м на 1 тыс. жителей) примерно на порядок отстает от Лондона и Франкфурта-на-Майне. А в Санкт-Петербурге на тысячу жителей офисных площадей примерно в два раза меньше, чем в российской столице.

Суммарная площадь торговых площадей в РФ почти такая же, как во Франции и Великобритании (более 16 млн. кв. м). Но население каждой из этих стран примерно в два с половиной раза меньше российского.¹¹

На основании анализа рынка объектов коммерческой недвижимости, принимая во внимание информацию «Справочника оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., можно сделать выводы об интервалах значений основных ценообразующих факторов.

№ п/п	Ценообразующий фактор	Значение диапазона, %
1	Местоположение	0-30
2	Этажность	0-29
3	Техническое состояние (ремонт)	0-35
4	Масштаб	0-16
5	Коммуникации	0-40
6	Тип объекта (встроенный, пристроенный)	0-21

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемое нежилое здание описано ниже, в рамках оценки сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (*п. 11 ФСО №7*).

По мнению оценщика, объем проведенного далее исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКОВ, ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКАХ

Анализ рынка торгово-офисной недвижимости

Среди объектов недвижимости первое место по спросу и цене принадлежит жилью. Коммерческая недвижимость (торговая, офисная, склады, производственные помещения) -

¹¹ Источник информации: http://glavkomspsb.ru/kommercheskaya_nedvizhimost



Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости в г. Калининградесоставляет 500 руб. в мес. В курортной зоне средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. составляет 700руб. в мес. По районам Калининградской области средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. – 350руб. в мес. Средняя ставка арендной платы за 1 кв.м. торгово-офисной недвижимостивЦентральном районе составляет 550 руб. в мес., в Ленинградском – 500 руб. в мес., в Московскомрайоне – 400 руб. в мес.

Максимальный уровень ставок арендной платы на торгово-офисную недвижимость зафиксирован на объектах, расположенных 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 ощущается 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.

Аналитики предсказывают рост цен на рынке недвижимости Калининградской области и связывают это с проведением чемпионата мира по футболу в 2018 году, в котором Калининград заявлен как город-участник. Уже сейчас заметно, как область, а особенно ее столица Калининград, постепенно превращаются в большую стройку: нужно достойно принять гостей и, может быть, их чем-то даже удивить. Строятся новые дороги и развязки, гостиницы, благоустраиваются парки, новые стадионы, планируется заменить парк электротранспорта Калининграда – по Калининграду поедут современные новые трамваи и троллейбусы.

Объективно красивые, чистые города с развитой, современной, технологичной инфраструктурой – привлекательная среда обитания. Чемпионат мира по футболу 2018 года – удобная возможность для тысяч гостей Калининградской области познакомиться с ней. Учитывая, что область всегда была и остается привлекательной для переселенцев, это привлечет еще большее число людей, которые выберут Калининград своей новой родиной, что, в свою очередь, не сможет не повлиять на процессы ценообразования рынка недвижимости региона. Цены, несомненно, вырастут¹³.

Анализ рынка земельных участков.

Во всем мире основой рынка недвижимости является земля. Уровень развития земельных отношений на той или иной территории во многом определяет перспективы роста экономики этого региона в целом. Ведь земля, наряду с трудом и капиталом, одна из основ благосостояния и возможности его преумножения. Вместе с тем, рынок земли является еще

зеркалом развития экономи-

¹³http://rielt-f.ru/sheets_15_49

ки: земля становится объектом спекуляций тогда, когда существующее ее использование не является максимально продуктивным.

Земельный рынок Калининграда и Калининградской области функционирует в соответствии с экономическими законами: цены на востребованный товар стремительно растут, а если его оказывается в избытке, рост замедляется. Земля - ограниченный ресурс, и особенно это ощущается в Калининграде, где идет активное жилищное строительство и свободных участков с каждым годом становится меньше.

Калининградский рынок земельных участков представлен назначениями и существенно отличающихся по стоимости.

Ситуация на земельном рынке Калининградской области похожа на ту, что имеет место в большинстве регионов Северо-Запада России (за исключением разве что Петербурга). Цивилизованного рынка нет, равно как нет пока и инфраструктуры для его возникновения. Региональные власти не ведут сколько-нибудь последовательного учета ни по первичному (приватизация), ни по вторичному (сделки между частными собственниками) земельным рынкам. Отсутствуют прозрачные механизмы приватизации земли и нормальные площадки (биржи, специализированные фирмы и т.п.) для совершения сделок на вторичном рынке. Специальных изданий нет - предложения о покупке и продаже земельных участков (в том числе измеряемых десятками гектаров) размещаются в обычных газетах частных объявлений среди заявок вроде "продам шкаф". Частично сделки купли-продажи осуществляются посредством агентств недвижимости, но и для них торговля землей - скорее непрофильный довесок. Подробной информацией о рынке они не владеют и фактически лишь оформляют сделки между участниками, которые сами нашли друг друга.

Площадь Калининградской области - 1,5 млн га. Из них 790 тыс. га - сельхозземли, 100 тыс. - земли поселений. Почти столько же принадлежит промышленной, транспортной сфере, предприятиям связи, энергетики и Министерству обороны. Остальное - земельная собственность водного, лесного фондов, особо охраняемых территорий и запаса.

В частной собственности находится около 75% земель сельхозназначения, из них 68% принадлежит гражданам. Это обусловлено состоявшейся массовой приватизацией колхозных земель, в результате которой появились крестьянские паи. Об упорядоченности прав на землю говорить рано: в большинстве случаев паи не выделены в натуральном эквиваленте. Кроме того, по свидетельству специалистов по оценке земли консалтингового центра "Бизнес-Эксперт", сейчас в ходу 17 видов правоустанавливающих документов, некоторые - от 1946 года. В документах присутствуют разнообразные формулировки (например, "право бессрочного пользования", "право пожизненного пользования" и др.), хотя сегодня легитимны только понятия "собственность" и "аренда". Права на такие участки находятся в подвешенном состоянии: уже не государственная собственность, но еще и не частная.

Года два назад в частное владение перешли многие участки за окружной дорогой города Калининграда (они относятся к Гурьевскому району). Из них большая часть - земли сельхозназначения. Повышенный спрос на эти участки определяется тем, что в перспективе они могут стать землями Калининграда вследствие неизбежного его расширения - тогда их стоимость возрастет в разы. Хотя 92% земель в Калининградской области пока еще принадлежит государству, значительная их часть вблизи побережья Балтийского моря, особенно в городах-курортах Светлогорске и Зеленоградске, уже приватизирована.

Несмотря на наличие значительного количества государственной и муниципальной земли, разрешенной к приватизации, поступление ее на рынок в ближайшей перспективе не предвидится.

Как утверждает Вадим Черкасов, президент девелоперской компании "137", купить ее у властей нельзя хотя бы потому, что неясно, кому она принадлежит: разграничение между федеральными, областными и муниципальными землями не произведено до сих пор. Более того, ни у одного муниципалитета или поселкового образования нет кадастро-

вых, законодательно закрепленных границ. В настоящее время урегулированием этой проблемы занимаются специально созданные комиссии.

По информации депутата областной Думы Александра Кузнецова, есть еще одна причина застоя на первичном рынке: новый Градостроительный кодекс, вступивший в силу с 1 января 2005 года, возлагает обязанности по оформлению землеустроительного дела на муниципалитеты (ранее этим занимались сами инвесторы). Но у местных властей, во-первых, нет средств, во-вторых, нет понимания, как это делать, и, в-третьих, ни в одном муниципалитете нет градостроительных планов, без которых нельзя составить план участка. Де-юре отсутствует даже генплан Калининграда: он до сих пор не прошел все необходимые процедуры утверждения и существует лишь как некий ориентир, не имеющий силы закона. В целом землеустройство - весьма масштабная проблема, над которой, по оценке Кузнецова, муниципалитетам предстоит трудиться не менее года.

Наконец, по новому земельному законодательству, местные власти могут предоставлять землю под застройку только на основе тендера, а такой практики в анклаве вообще не существует. До сих пор выделение земельных участков под тот или иной объект происходило по заявке конкретного инвестора; теперь, даже при наличии его инициативы, власти обязаны выставить участок на конкурс, а заинтересованный инвестор должен этот конкурс выиграть. Поскольку конкурсные процедуры, оформленные в виде местного закона, в Калининградской области отсутствуют, с 1 января 2005 года государственная земля под застройку (кроме жилищной) вообще не предоставляется, а строительство ведется лишь на участках, полученных ранее. Отсрочка действует только для жилищного строительства? и то лишь до 1 октября 2005 года. Если до этого момента не появятся соответствующие регламенты, то объемы строительства в области могут начать сокращаться - когда будут застроены все выданные участки.

Единственная ниша, где возможна приватизация, - земля под строениями, находящимися в частной собственности. Впрочем, такая земля ценится лишь в наиболее престижных местах - для строительства торговых и развлекательных объектов в городах, а также коттеджей, главным образом на побережье.

Кстати, такой механизм застройки преобладает на Куршской косе. Инвестор покупает какой-нибудь сарай или охотничий домик, а потом начинает "реконструкцию". Купленное сооружение сносит и строит коттедж, который по документам продолжает числиться "сараем" или "охотничьим домиком". Иногда коттедж возникает в ходе реализации проекта строительства "берегоукрепительного сооружения". Мол, коттедж твердый, значит, укрепляет берег. Риски при этом, конечно, значительные: Куршская коса имеет статус национального заповедника и находится под пристальным вниманием многочисленных контролирующих инстанций, так что в любой момент новое строение могут признать незаконным.

Как утверждает большинство экспертов, земельный рынок в Калининградской области в значительной степени теневой и сильно криминализован. Главным образом это обусловлено историей появления земельных участков на рынке: процедура отчуждения земли из муниципальной или государственной собственности связана с широкомасштабной коррупцией. По этому поводу время от времени возникают скандалы.

Так, в течение нескольких лет находится в розыске по подозрению в получении взяток, исчисляемых сотнями тысяч долларов, за продажу участков на Куршской косе (что запрещено) бывший заместитель главы администрации Зеленоградского района. Аналогичные претензии предъявляются и к чиновникам других районов области, хотя правоохранительные органы обращают на них не столь пристальное внимание. Александр Кузнецов подчеркивает, что при первичной продаже земельных участков в бюджеты городов и районов поступают в основном довольно скромные суммы, в то время как бизнесмены, получившие участки, утверждают, что заплатили за них сотни тысяч, а то и миллионы долларов.

Немало способствуют такой практике административные препоны. По словам начальника отдела инвестиционного планирования калининградской мэрии Александра Алексеенко, получение легального разрешения на строительство на территории области занимает 2,5 года. В такой ситуации бизнесмены предпочитают заплатить лично чиновнику за "оказание комплексных услуг" - от выделения участка до прохождения всех формальностей¹⁴.

По мнению оценщика, объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости объекта оценки.

3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11А ФСО №7)

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

Политические факторы. Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демонополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

экономический уровень развития страны;

темпы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темпы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

¹⁴http://expert.ru/northwest/2005/28/28no-srin_48796/

покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Демографические факторы влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;

уровни рождаемости и смертности;

плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

Природно-географические факторы: климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Внешние факторы- факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок коммерческой недвижимости полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Калининградской области в области экономики, местных органов власти и управления.

На протяжении долгого периода времени не происходит значительных изменений в составе Областной Думы, что обеспечивает спокойную политическую ситуацию в регионе, способствующую привлечению инвестиций в регион.

Таким образом, политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок коммерческой недвижимости Калининградской области.

ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда (имущественный найм) - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель(наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендная плата - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» подаренной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

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».

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимость (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отчет об оценке - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

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.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

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

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному закону № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации) Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей;

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен покупателя;

полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

4.3. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Поэтому в данной работе стоимость объекта оценки определена на **18.05.2018 года**.

4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается нами как наиболее подходящее для целей нашей оценки.

ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА»

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7)

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.

- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

- на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как условно свободного;

- на втором — наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как застроенного. *Наиболее эффективное использование (НЭИ)* в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?
3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?
4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?
5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объектов оценки.

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовую осуществимость и максимальной стоимости.

Вывод

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивно-планировочные особенности зданий, входящих в состав объектов оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объек-

тов оценки является максимальной при использовании его в качестве торгового объекта в соответствии с его текущим использованием.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации и консультаций. Был проведен также анализ цен предложения на рынке машин и оборудования.

Применение подходов для оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный, предусмотренный в Федеральных Стандартах оценки.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

В соответствии с **Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"** (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «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».

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.¹⁵

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

¹⁵Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹⁶

Затратный подход.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.¹⁷

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно *п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «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».

Согласно *п. 24 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Согласно *п. 8и, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

В соответствии с разделом IV «Методы оценки» «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением

¹⁶Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

¹⁷Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.): «оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Выбор подходов и методов оценки земельного участка

В процессе работы оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельного участка, являющегося объектом оценки, и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование использования / отказа от использования подхода к оценке
Доходный	Метод капитализации дохода	Для реализации метода капитализации дохода оценщику необходимо проанализировать информацию о рыночных данных для определения величины дохода (анализ арендных платежей, корректировки их на типичные условия аренды данного вида земель по аналогичным участкам и приведения к рыночной величине, анализ формирования расходов – земельный налог, страхование, охрана и пр., продолжительность аренды, возможность предоставления льгот и т.д.). Как уже отмечалось выше при анализе рынка оценки, рыночная информация в открытом доступе о сдаче в аренду земельных участков в регионе отсутствует. Учитывая перечисленное выше, оценщик принял решение не применять данный метод в рамках настоящего Отчета.
	Метод остатка	Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок.
	Метод предполагаемого использования	Ввиду ретроспективности настоящей оценки, невозможно использование достоверной, достаточной информации для определения дохода единого объекта (земля+улучшения) и дохода от улучшений, а именно: объявления об аренде аналогов не позволяют получить исчерпывающие данные по арендным ставкам: наличие либо отсутствие НДС, коммунальных платежей, аренды с учетом основных либо общих площадей и т.д. Ввиду вышеперечисленного оценщик счел возможным отказаться от применения этих методов.
Сравнительный	Метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках настоящего отчета об оценке применялся метод сравнения продаж
	Метод выделения	Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.
	Метод распределения	
Затратный	В соответствии с п. 24а Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства. При этом следует иметь в виду, что п. 20 данного стандарта оценки установлено, что при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, земельный участок оценивается как незастроенный. Таким образом, в рамках данной работы, учитывая, что оценивается земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценивается как незастроенный, затратный подход не применялся.	

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется в рамках сравнительного подхода, с использованием метода сравнения продаж.

Выбор подходов и методов оценки нежилого здания

В процессе работы оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению

рыночной стоимости объекта недвижимости, являющегося объектом оценки, и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Применение методов затратного подхода в отношении данного объекта является невозможным по причине отсутствия соответствующей информации – нет данных о строительном объеме здания, его конструктивных элементах.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемого объекта возможно по причине наличия информации о предложениях к продаже аналогичных объектов.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемого объекта возможно по причине наличия достаточной и достоверной информации о предложениях к аренде аналогичных объектов.

ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)»

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.

Основой применения данного метода 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 вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611)*, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

■ приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet (www.avito.ru, www.domofond.ru и др.)

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Оценка земельного участка сравнительным подходом

Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (земельные участккатегории «земли населенных пунктов», предназначенные для размещения торговых объектов).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектами оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки 18.05.2018 г.; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в Калининградской области, в районах с однотипной инфраструктурой).

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблице ниже.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14.79_ga_promnaznacheniya_1516502610	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_960246070	https://www.avito.ru/gusev/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_372594733
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Калининград, Гурьево	Калининград, Ржевский второй пер., д. 18	г. Гусев
Общая площадь, кв. м	147900	33000	2000
Дата предложения	13.04.2018	09.04.2018	04.04.2018
Оцениваемые права ¹⁸	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения, рублей	59000000	15000000	1500000
Цена предложения, рублей/кв. м	399	455	750

¹⁸ Объявления в СМИ представлены в рубриках о продаже земельных участков (передаваемые имущественные права – право собственности, рынок передач прав аренды в регионе не развит, при передаче прав аренды, собственник (риэлтер), как правило, указывает об этом в объявлении)

В качестве источника информации использовались данные сайтов <https://www.avito.ru>, <http://smolensk-nedvigimost.ru> и <http://smolensk.cian.ru>, а именно объявления о продаже данных объектов. Выбор объектов - аналогов производился из учета сходных параметров. Так во всех объявлениях обозначены такие характеристики как общая площадь объекта, наличие земельного участка, наличие коммуникаций. Информация, отсутствующая в объявлениях, но имеющая существенное значение, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (п.22 ФСО №7).

Для определения стоимости единицы площади объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на финансовые условия:

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи:

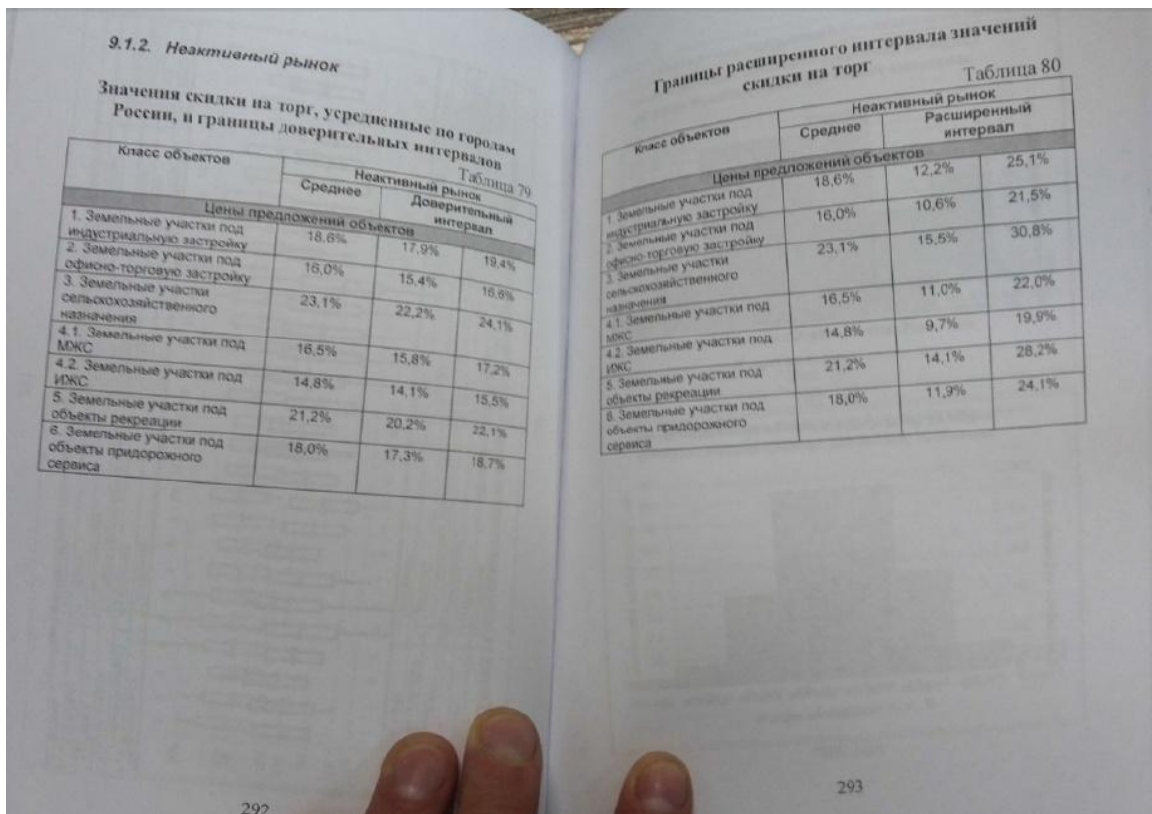
Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены аналогов, представленные в таблице выше, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Величина корректировки на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки.

Согласно таблице № 79, стр. 279 «Справочника оценщика недвижимости», т.3 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку, при активном рынке, составляет, в среднем, 9,7%. Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Калининградской области, подтверждают приведенные выводы.



Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объекта оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и сравниваемые аналоги имеют сопоставимое местоположение.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1 \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения; S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м; S_A – площадь объекта-аналога, кв. м., k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	<u>-0,119</u>

Корректировка на наличие коммуникаций:

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, поскольку аналоги и объект оценки обеспечены необходимым набором коммуникаций для эксплуатации по назначению.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемого участка.

Исходя из значимости и степени влияния на стоимость осуществленных корректировок, каждому аналогу присваиваются одинаковые весовые коэффициенты.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.¹⁹

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²⁰

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (8,74%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в таблицах ниже.

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:13:010314:136

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14.79_ga_promnaznacheniya_1516502610	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_960246070	https://www.avito.ru/gusev/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_372594733
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Калининградская обл., г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	Калининград, Гурьево	Калининград, Ржевский второй пер., д. 18	г. Гусев
Общая площадь, кв.м.	650	147900	33000	2000
Дата предложения		13.04.2018	09.04.2018	04.04.2018
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		59000000	15000000	1500000
Цена предложения, рублей /кв.м.		399	455	750
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		399	455	750

¹⁹Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/kojefficient-variicii.php>

²⁰Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-9,7%	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, рублей / кв. м		360	410	677
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		360	410	677
Место расположения	Калининградская обл., г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	Калининград, Гурьево	Калининград, Ржевский второй пер., д. 18	г. Гусев
Коэффициент места расположения	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		360	410	677
Общая площадь, кв. м	650	147900	33000	2000
Корректировка на масштаб (к-т)		1,91	1,60	1,14
Скорректированная цена, рублей / кв. м		687	655	774
Наличие коммуникаций	да	да	да	да
Коэффициент коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на коммуникации (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		687	655	774
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	705	229	218	258
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	458 536			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно **459 000** рублей.

Оценка нежилого здания сравнительным подходом

Выбор аналогов (п.226 ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (здания торгового назначения).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектами оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки 18.05.2018 г.; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в г. Черняховск, в районах с однотипной инфраструктурой).

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/chernyahoovsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhiloe_zdanie_1412707377	https://www.avito.ru/chernyahoovsk/kommercheskoe_pomeschenie_827m2_906890819	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_337_m_1305979871

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Черняховск, ул. Тельмана, 11	г. Черняховск, ул. Ленинградская	г. Черняховск, пос. Свобода
Общая площадь, кв. м	490,0	827,0	337,0
Площадь земельного участка, кв. м.	636,2	175,0	925,0
Дата предложения	26.04.2018	20.04.2018	01.04.2018
Оцениваемые права ²¹	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	торговое	торговое	торговое
Фактическое использование	торговое	торговое	торговое
Цена предложения, рублей	6700000	12000000	5200000

В качестве источника информации использовались данные сайтов <https://www.avito.ru>, а именно объявления о продаже данных объектов. Выбор объектов - аналогов производился из учета сходных параметров. Так во всех объявлениях обозначены такие характеристики как общая площадь объекта, наличие земельного участка, наличие коммуникаций. Информация, отсутствующая в объявлениях, но имеющая существенное значение, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (п.22 ФСО №7).

Для определения стоимости единицы площади объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь земельного участка:

Объекты-аналоги предлагаются к продаже как имущественный комплекс, состоящий из здания торгового назначения и земельного участка, на котором это здание (аналог) расположено. Земельный участок, на котором расположен объект оценки, нами оценен ранее. Следовательно, нам необходимо оценить стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен. Для этого необходимо цену предложения объектов-аналогов уменьшить путем вычитания из нее стоимости земельных участков. Стоимость земельных участков под объектами-аналогами определяется путем умножения площади земельного участка под соответствующим аналогом на стоимость 1 кв. м. участка, на котором расположен объект оценки.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице выше, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 9 на стр.300 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидка на торг для высококлассных торговых объектов при активном рынке, изменяется в диапазоне 5,3-13,2%. Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Калининградской области, подтверждают приведенные выводы. Учитывая результаты анализа рынка торговой недвижимости Калининградской области, значению скидки на торг присваивается минимальное значение в границах интервала – 5,3%.

²¹ Объявления в СМИ представлены в рубриках о продаже земельных участков (передаваемые имущественные права – право собственности, рынок передач прав аренды в регионе не развит, при передаче прав аренды, собственник (риэлтер), как правило, указывает об этом в объявлении)

Границы расширенного интервала значений
скидки 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%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	17,6%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	15,1%

300

Гистограммы

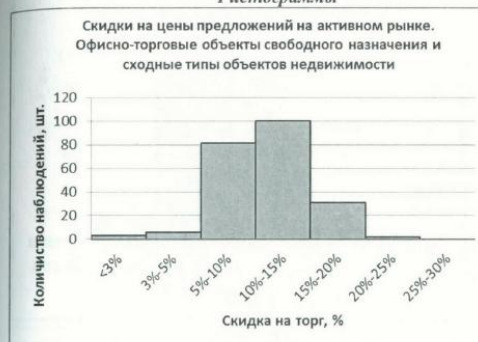


Рис. 201.

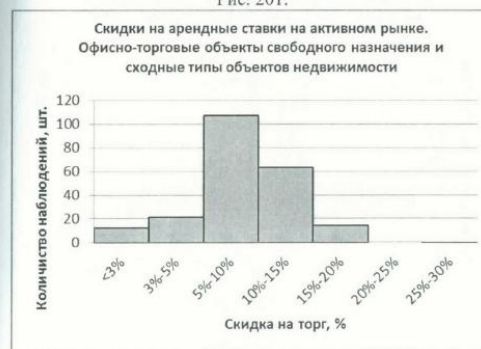


Рис. 202.

301

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объекта оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и сравниваемые аналоги имеют сопоставимое местоположение.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1 \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения; S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м; S_A – площадь объекта-аналога, кв. м.; k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на состояние отделки:

Объекты-аналоги и объект оценки имеют разное состояние отделки. Объект оценки имеет отделку класса «люкс», объекты-аналоги нуждаются в косметическом ремонте.

Корректировка науровень и состояние отделки производилась согласно таблицы 58 на стр. 185 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.).

Матрицы коэффициентов Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Корректировка на наличие коммуникаций:

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, поскольку аналоги и объект оценки обеспечены необходимым набором коммуникаций для эксплуатации по назначению.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемых помещений.

Исходя из значимости и степени влияния на стоимость осуществленных корректировок, каждому аналогу присваиваются одинаковые весовые коэффициенты.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.²²

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких зна-

²²Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variacii.php>

чений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²³

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (10,39% соответственно) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблицах ниже.

Расчёт стоимости здания с кадастровым номером 39:13:010314:179

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/c/hernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1412707377	https://www.avito.ru/c/hernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_827m2_906890819	https://www.avito.ru/c/hernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_337_m_1305979871
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Черняховск, ул. Калинина, дом №ба	г. Черняховск, ул. Тельмана, 11	г. Черняховск, ул. Ленинградская	г. Черняховск, пос. Свобода
Общая площадь, кв.м.	1302,0	490,0	827,0	337,0
Площадь земельного участка, кв. м.	650,00	636,2	175,0	925,0
Стоимость земельного участка, руб.	705	448800	123452	652531
Дата предложения		26.04.2018	20.04.2018	01.04.2018
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		6700000	12000000	5200000
Цена предложения, скорректированная на стоимость земельного участка, рублей		6251200	11876548	4547469
Цена предложения, рублей /кв.м.		12758	14361	13494
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		12758	14361	13494
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-5,3%	0,947	0,947	0,947
Скорректированная цена, рублей / кв. м		12 081	13 600	12 779
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		12 081	13 600	12 779
Место расположения	г. Черняховск, ул. Калинина, дом №ба	г. Черняховск, ул. Тельмана, 11	г. Черняховск, ул. Ленинградская	г. Черняховск, пос. Свобода
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		12 081	13 600	12 779
Общая площадь, кв. м	1302,0	490	827,0	337
Корректировка на масштаб (к-т)		0,89	0,95	0,85
Скорректированная цена,		10755	12885	10880

²³Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
рублей / кв. м				
Состояние отделки	люкс	да	да	да
Коэффициент отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки (к-т)		1,43	1,43	1,43
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		15380	18425	15559
Наличие коммуникаций	да	да	да	да
Коэффициент коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на коммуникации (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		15380	18425	15559
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	16455	5127	6142	5186
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	21423886			

Таким образом, рассчитанная в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №ба, составляет округленно **21424 000** рублей.

ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7)»

В соответствии с п.23 ФСО №3 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном Отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧЭД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости

Расчет ставки аренды объекта оценки.

Определение величины арендной платы для объекта оценки осуществляется в рамках сравнительного подхода к оценке, поскольку оценщик располагает достаточным количеством необходимой информации.

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей

площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (коммерческая недвижимость торгового назначения).

Информация о подобранных объектах-аналогах приведена в приложении к настоящему Отчету и в таблице ниже.

Для определения величин арендной платы объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены аналогов, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 91, стр.300 «Справочника оценщика недвижимости», том 2, (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидки на торг для высококлассной торговой недвижимости изменяются в диапазоне от 4,5 до 11,2%. Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Калининградской области, подтверждают приведенные выводы. Учитывая результаты анализа рынка торговой недвижимости Калининградской области, значению скидки на торг присваивается минимальное значение в границах интервала – 4,5%.

Границы расширенного интервала значений
скидки 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. Высококлассная 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. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

300



Рис. 201.

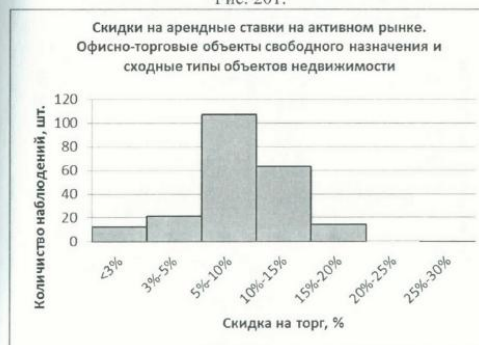


Рис. 202.

301

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в г. Черняховск, в районах с одинаковой инфраструктурой, где уровень цен на объекты нежилой недвижимости одинаков. Корректировка по данному параметру не производится.

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1 \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения;

S_O – площадь оцениваемого помещения, кв.м;

S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв. м.

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние объектов-аналогов сопоставимо с физическим состоянием объекта оценки. Корректировка по данному параметру не требуется.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости аренды оцениваемого здания.

Всем объектам аналогам присвоены равные весовые коэффициенты, поскольку для всех аналогов применялись одинаковые критерии сравнения.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.²⁴

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²⁵

²⁴Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/kojefficient-variaccii.php>

²⁵Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (15,53%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Расчет стоимости арендной ставки для нежилого помещения, общей площадью 59,5 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdam_v_arendu_1134268612	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_172_m_1035530616	https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pavilon_1612789931
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	г. Черняховск, ул. Калинина, 12	г. Черняховск, ул. Ленина, 25	г. Черняховск, ул. Ленинградская, 18к1
Общая площадь, кв.м.	1302	62	172	20
Дата предложения		27.04.2018 г.	24.04.2018 г.	06.04.2018 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		55000	129000	15000
Цена предложения, рублей /кв.м.		887	750	750
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		887	750	750
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-4,5%	0,955	0,955	0,955
Скорректированная цена, рублей / кв. м		847	716	716
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		847	716	716
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0%	-	-	-
Скорректированная цена, рублей / кв. м		847	716	716
Место расположения	г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	г. Черняховск, ул. Калинина, 12	г. Черняховск, ул. Ленина, 25	г. Черняховск, ул. Ленинградская, 18к1
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		847	716	716
Общая площадь, кв. м.	1302	62	172	20
Корректировка на масштаб (к-т)		0,70	0,79	0,61
Скорректированная цена, рублей / кв. м		590	563	436
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки (к-т)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м.		590	563	436
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м		590	563	436
Весовые коэффициенты аналогов		0,33	0,33	0,33
Ставка аренды, рублей/кв.м. в ме-сяц	529	197	188	145

Расчет потерь от недозагрузки

Согласно табл. 68, стр.215 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), потери от недозагрузки для высококлассной торговой недвижимости, при активном рынке, составляют, в среднем, 11,7%.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- масштаб объекта;
- конфигурация помещений (размер входной группы, ширина лестниц, коридоров).

7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% - 13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9% - 12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

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. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

214

215

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Величина операционных расходов, по данным справочника оценщика недвижимости, включает: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно табл. 72, стр.229 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), операционные расходы для высококлассной торговой недвижимости, при активном рынке, составляют, в среднем, 18,4%.

7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

228

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

229

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Следует учесть, что в современных кризисных условиях, величину ставки капитализации, рассчитанной указанным выше способом, следует уменьшить на величину ежегодного темпа роста.²⁶

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе

²⁶Источник информации: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm (статья Лейфер Л.А. (Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса))

безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u \text{ где}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

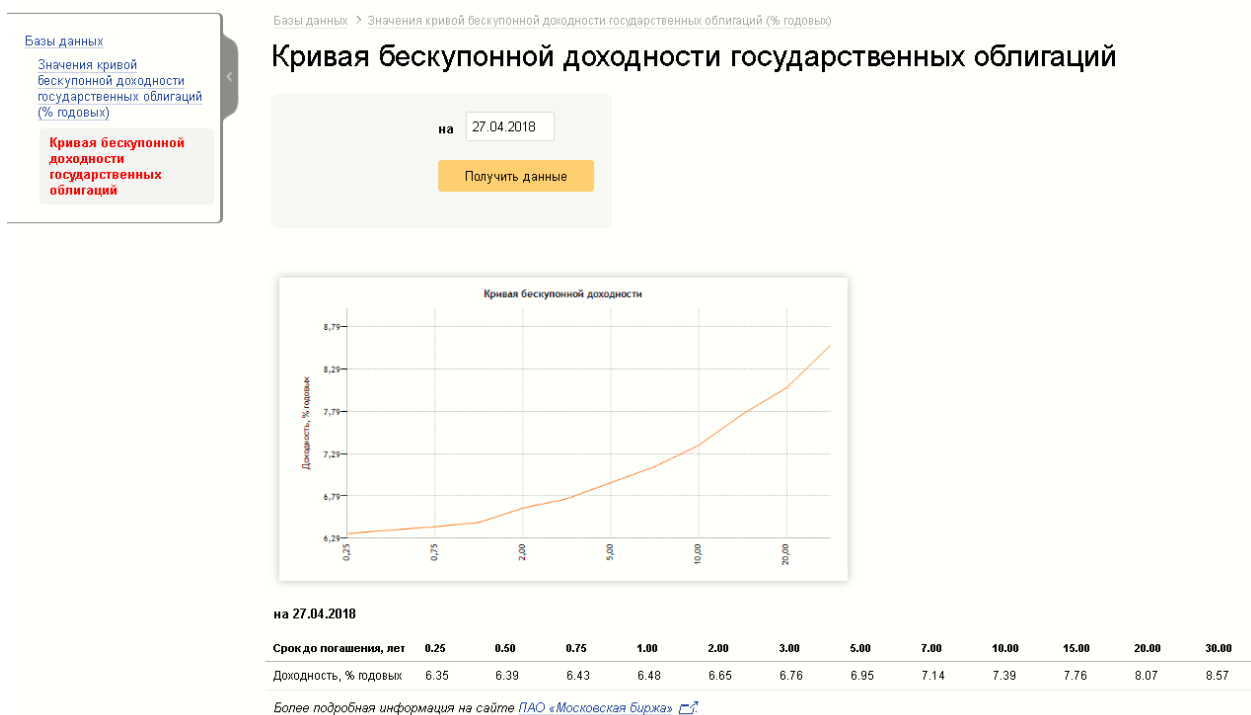
r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

Определение ставки дисконтирования

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. Банк России предлагает использовать ставки бескупонной доходности, которые публикуются на сайте Банка России по адресу www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp. Недвижимость является объектом, имеющим длительный срок использования и приносящим доход в течение всего времени эксплуатации. Таким образом, в качестве *безрисковой ставки* (R_f) оценщиками принята ставка доходности 6,48% (ставка принята равной величине годовой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату оценки).²⁷



Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

²⁷ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=27.04.2018

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания		1									
Неполучение платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1,0									

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

По оценкам аналитиков²⁸, срок экспозиции для данного вида недвижимости, с учетом его особенностей, составляет, в среднем, до полугода. В рамках настоящего Отчета, срок экспозиции принят на уровне 3 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t/12}}, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка;

t_s – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Таким образом, в результате проведенного расчета поправка на не ликвидность составила 1,56%.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости инвестиционного менеджмента

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом			1						
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						
3 Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4 Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						

²⁸ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
5	Обеспечение отдачи вложений			1						
6	Обеспечение возврата заимствований			1						
7	Система принятия управленческих решений			1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	20	0	0	0	0	0	0
Итого:		20								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		2,0								

Учитывая особенности объекта оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне 2,0%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Расчет ставки дисконтирования методом «суммирования»

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	6,48%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,00%
Компенсация за низкую ликвидность	1,56%
Компенсация за управление инвестициями	2,00%
Ставка дисконтирования, %	11,037%

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение нормы возврата капитала

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

Так как, оценщик исходит из роста дохода, что обуславливает как минимум не падение рыночной стоимости, то логично использовать расчет нормы возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (метод Инвуда). Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям; определяется по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$1/S_n$ – фактор фонда возмещения;

i – ставка дисконтирования;

n – оставшейся экономический срок жизни объекта недвижимости.

Исходя из скорости изменения требований по функциональности к объектам недвижимости и целесообразности и осуществимости реконструкции рассматриваемого объекта недвижимости, оставшийся срок экономической службы объектов составляет около 50 лет.

Рассчитанное по приведенной выше формуле значение нормы возврата капитала составило 0,059%.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет коэффициента капитализации

Компоненты	Значение
Ставка дисконтирования %	11,037%
Норма возврата капитала, %	0,059%
Ставка капитализации, %	11,097%

Расчет рыночной стоимости нежилого здания доходным подходом.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	8 272 331
Общая площадь, м ²	1302
Рыночная рента, руб./месяц за 1 кв. м.	529
Потери из-за вакансий и неплатежей	11,7%*
Эффективный валовой доход (ЭВД)	7 304 468
Операционные расходы	18,4%*
Чистый операционный доход (ЧОД)	5 960 446
Ставка капитализации	11,097%
Стоимость объекта оценки, руб.	53 714 000

Таким образом, рассчитанная в рамках доходного подхода рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а, составляет округленно 53714 000 рублей.

ЧАСТЬ 8. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)»

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае имеет определенный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

С учетом вышеизложенного, а также условий, указанных в п. 5.3. «Выбор подходов и методов оценки объекта оценки», рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертно. Вес каждого фактора для оцениваемой недвижимости приведен далее в расчетных таблицах. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости был принят равным 100%. При распределении весов Оценщик руководствовался соображениями, указанными далее.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \text{ где}$$

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость, определенная с использованием затратного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного и доходного подходов соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта.

Согласование результатов оценки стоимости нежилого здания с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №ба.

№ п/п	Показатели	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1	Достоверность и полнота информации	не применялся	90	10
2	Допущения, принятые в расчетах	не применялся	90	10
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не применялся	90	10
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	не приме-	90	10

№ п/п	Показатели	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
		нялся		
5	Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	не применялся	90	10
	Весовые показатели достоверности метода оценки	0	90	10

Подход к оценке	Стоимость, руб	Вес	Результат, руб.
сравнительный	21424 000,00	0,90	19281600,00
доходный	53714 000,00	0,10	5 371 400,00
затратный	не применялся	0,00	0,00
Стоимость объекта, округленно, руб.		1,000	24 653 000,00

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а, составляет, округленно, 24653 000 рублей.

Согласование результатов оценки стоимости земельного участка с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А

№ п/п	Показатели	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1	Достоверность и полнота информации	не применялся	100	не применялся
2	Допущения, принятые в расчетах	не применялся	100	не применялся
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	не применялся	100	не применялся
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	не применялся	100	не применялся
5	Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	не применялся	100	не применялся
	Весовые показатели достоверности метода оценки	0	100	0

Подход к оценке	Стоимость, руб	Вес	Результат, руб.
сравнительный	459 000	100,00%	459 000,00
доходный	не применялся	0,00%	0,00
затратный	не применялся	0,00%	0,00
Стоимость объекта, округленно, руб.		1,000	459 000,00

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А, составляет, округленно, 459 000 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, без НДС, составляет (округленно):

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	459 000
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	24 653 000
Итого	25 112 000

Согласно п. 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».

Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований.

В соответствии с Заданием на оценку (п. 1.2) оценщиком была определена ликвидационная стоимость объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества²⁹.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Ликвидационная стоимость – стоимость имущества при его вынужденной продаже³⁰.

Для определения ликвидационной стоимости обычно используется одна из следующих предпосылок:

²⁹ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

³⁰ А.Б. Фельдман. Методика расчета ликвидационной стоимости. М.:НОУ «Международная академия оценки и консалтинга». 2005г.

а) упорядоченная ликвидация: продажа активов в течение разумного промежутка времени, необходимого для того, чтобы получить наибольшую цену на каждый из продаваемых объектов;

б) вынужденная ликвидация: предполагает продажу активов возможно быстрее, например на аукционе.

Ликвидационная стоимость (несмотря на то, что она относится к нерыночной базе стоимости) является производной величиной от рыночной стоимости. Поэтому для оценки ликвидационной стоимости удобно использовать следующее равенство³¹:

$$C_{лик} = C_{рын} \times K_{диск}, \text{ где}$$

$C_{лик}$ – ликвидационная стоимость;

$C_{рын}$ – рыночная стоимость объекта оценки;

$K_{диск}$ – коэффициент приведения (дисконтирования).

Таким образом, проведение оценки ликвидационной стоимости базируется на рыночной стоимости и определении коэффициента дисконтирования. Определение коэффициента дисконтирования может основываться на следующих положениях:

- коэффициент зависит от сложившихся рыночных условий;
- более ликвидная недвижимость имеет более высокое значение коэффициента приведения;
- чем меньше ограниченный срок реализации отличается от средне рыночного срока, тем больше значение коэффициента приведения.

Последнее замечание дает повод утверждать, что полученное значение ликвидационной стоимости позволяет реализовывать объект в заданные сроки лишь с определенной гарантией. Иначе говоря, практически при любом значении стоимости существует вероятность того, что объект не будет реализован в установленные сроки.

Таким образом, задачу по определению ликвидационной стоимости объекта можно сформулировать следующим образом – определить стоимость объекта оценки, по которой он может быть реализован в заданные сроки более короткие, чем среднерыночные, с заданным уровнем гарантированности соблюдения сроков реализации.

Определение ликвидационной стоимости произведено в соответствии с «Методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV)».

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}, \text{ где}$$

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции, рублей;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (рублей);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

³¹М.Б.Мжельский, О.А. Ахметов. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. М.:НОУ «Международная академия оценки и консалтинга», 2005г.

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f, \text{ где}$$

t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков (по данным анализа рынка коммерческой недвижимости средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 6-12 месяцев). В расчетах используется максимальное значение из указанного выше диапазона, т.е. $t_r = 1,00$.

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который в соответствии с требованиями банка равен 3 месяцам, т.е. $t_f=0,25$.

Так как, объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. В соответствии с данными сайта www.sberbank.ru, процентная ставка по кредитам на приобретение недвижимости для малых предприятий и ИП («Экспресс-ипотека») составляет 13,9% (http://www.sberbank.ru/ru/s_m_business/credits/long/express_ip).

Количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильно-эластичный	1,00
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	* ³²

Учитывая хорошую ликвидность объекта оценки, что обусловлено коммерческой привлекательностью данного объекта, местом расположения, текущим состоянием, средним уровнем спроса на аналогичные объекты на рынке недвижимости и незначительную степень специализации (может быть использовано не только по прямому назначению, а, например, для размещения офисов, оборудования гостиницы), коэффициент будет равен: $K_e=0,85$

Таким образом, коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимостей объекта оценки будет равен:

№ п/п	Показатель	Значение
1	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	1,00

³² Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

2	Фиксированный срок экспозиции объекта оценки, лет	0,25
3	Период дисконтирования, лет	0,75
4	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки	0,85
5	Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь)	0,139
6	Количество периодов начисления процентов в течении года	12
7	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	0,766

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки будет равна:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, округленная до ближайшей целой тысячи, рублей, без НДС	k_L	Ликвидационная стоимость, округленная до ближайшей целой тысячи, рублей, без НДС ³³
1	Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	459 000	0,766	352000
2	Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, под-земная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	24 653 000	0,766	18892000
	Итого ТЦ	25 112 000		19 244 000

³³Операции по реализации земельных участков не облагаются НДС с 01 января 2005 года (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

ЧАСТЬ 9. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Согласно договора № 23-04/2018 от 23 апреля 2018 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, состоящего из следующих объектов:

- *Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А,*

- *Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а.*

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, без НДС, составляет (округленно):

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	459 000
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	24 653 000
Итого	25 112 000

Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований:

Ликвидационная стоимость имущества, принадлежащего Соллогуб Надежде Николаевне, определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, без НДС, составляет (округленно):

Наименование	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 39:13:010314:136, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства магазина промышленных товаров, общая площадь 650 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, 6А	352 000
Нежилое здание с кадастровым номером 39:13:010314:179, общая площадь 1302 кв. м., инвентарный номер 2-012237, литер: А, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Калинина, дом №6а	18 892 000
Итого	19 244 000

С уважением
директор ООО «АварКом Плюс»



Шипов Андрей Владимирович

Оценщик



Крылова Елена Леонидовна

ЧАСТЬ 10. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. N 2. С. 83 — 90.
5. Пылаева А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» — 2011. №10 (121).
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
7. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2013. - 256 с.
8. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
9. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ.ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.
14. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
15. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с
16. Данные из сети Интернет.
17. Документы, представленные Заказчиком

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 14.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
<small>(код области/подобласти)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
14.11.2017 № 99/2017/3655777		
Кадастровый номер:		39:13:010314:136

Номер кадастрового квартала:	39:13:010314
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежное здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Черняховск, ул Калинин, 6а
Площадь:	650 +/- 8,9 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4301654,5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:13:010314:51, 39:13:010314:21
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(об объекте недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.11.2017 № 99/2017/36557777			
Кадастровый номер:		39:13:010314:136	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		для обслуживания нежилого здания (магазина промышленных товаров)	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(одн объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.11.2017 № 99/2017/36557777		39:13:010314:136	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Солтогуб Надежда Николаевна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 39-39-06/20/2014-134 от 08.05.2014			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
в силу договора, Весь объект			
дата государственной регистрации:			
30.08.2012			
номер государственной регистрации:			
39-39-06/178/2012-849			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение			
3.1.1. объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение			
объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке 7382-1-103812-И/1 от 24.08.2012г. Дата регистрации:			
30.08.2012г. Номер регистрации: 39-39-06/178/2012-849.			
вид:			
в силу договора, Весь объект			
дата государственной регистрации:			
30.08.2012			
номер государственной регистрации:			
39-39-06/178/2012-848			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение			
3.1.2. объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение			
объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке 7382-1-105812-И от 24.08.2012г. Дата регистрации:			
30.08.2012г. Номер регистрации: 39-39-06/178/2012-848.			

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			инициала, фамилия
М.П.			

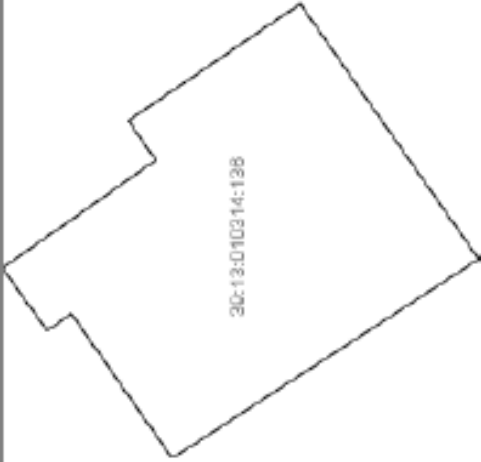
Земельный участок		(одн объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.11.2017 № 99/2017/36557777		39:13:010314:136	
Кадастровый номер:			

3.1.3.	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	18.02.2013
	номер государственной регистрации:	39-39-06/127/2013-392
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.02.2013 по 21.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (без внесудебки) 8626-1-102213-И от 04.02.2013г. Дата регистрации: 18.02.2013г. Номер регистрации: 39-39-06/127/2013-392.
	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	07.05.2013
	номер государственной регистрации:	39-39-06/229/2013-173
3.1.4.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2013 по 20.03.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (без внесудебки) 8626-1-109213-И от 29.04.2013г. Дата регистрации: 07.05.2013г. Номер регистрации: 39-39-06/229/2013-173.
4.	Договоры участия в долеом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
<small>(одна область недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего листов выписки: ____
14.11.2017 № 99/2017/36557777		
Кадастровый номер:		39:13:010314:136

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(одн объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
14.11.2017 № 99/2017/36557777	
Кадастровый номер: 39:13:010314:136	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	345838.96	1273426.7	62:60:02:0000000	0.1
2	345846.84	1273438	62:60:02:0000000	0.1
3	345848.72	1273436.67	62:60:02:0000000	0.1
4	345852.21	1273441.56	62:60:02:0000000	0.1
5	345840.25	1273449.99	62:60:02:0000000	0.1
6	345842.39	1273453.08	62:60:02:0000000	0.1
7	345830.31	1273461.3	62:60:02:0000000	0.1
8	345828.97	1273462.18	62:60:02:0000000	0.1
9	345815.06	1273442.26	62:60:02:0000000	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значие		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела I	Всего листов раздела I: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.11.2017 № 99/2017/36557630			
Кадастровый номер:		39:13:010314:179	
Номер кадастрового квартала:		39:13:010314	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.03.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 2-012237, Кадастровый номер: 39:13:010314:0:51	
Адрес:		Калининградская область, Черняховский р-н, г Черняховск, ул Калинина, д ба	
Площадь, м²:		1302	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		5, а также подземных 1	
Материал наружных стен:		Из мелких бетонных блоков	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2012	
Год завершения строительства:		2011	
Кадастровая стоимость, руб.:		16346818.32	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.11.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
14.11.2017	№ 99/2017/36557630		39:13:010314:179
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		39:13:010314:136	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		39:13:010314:1278, 39:13:010314:1279	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Воронина Оксана Викторовна №№39-11-8 от 21.01.2011 г.	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего листов выписки: ____
14.11.2017 № 99/2017/36557630		
Кадастровый номер: 39:13:010314:179		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Соллогуб Надежда Николаевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 39-39-06/485/2012-7 от 27.12.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	39-39-06/178/2012-848
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2012 по 23.08.2022
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
3.	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU395071012009001-132/2012 МО от 08.11.2012г. Орган выдачи: Администрация муниципального образования "Чёрныховское городское поселение"; Договор об ипотеке 7382-1-105812-И от 24.08.2012г. Дата регистрации: 30.08.2012г. Номер регистрации: 39-39-06/178/2012-848.
	вид:	в силу договора, Весь объект
	дата государственной регистрации:	18.02.2013
	номер государственной регистрации:	39-39-06/127/2013-392
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.02.2013 по 21.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (без внесудебки) 8626-1-102213-И от 04.02.2013г. Дата регистрации: 18.02.2013г. Номер регистрации: 39-39-06/127/2013-392.
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

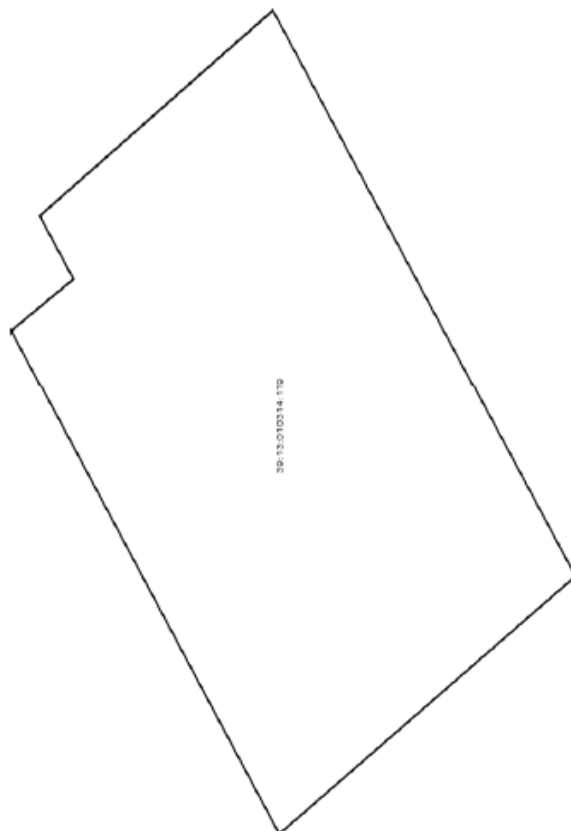
М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
14.11.2017 № 99/2017/36557630			
Кадастровый номер:		39:13:010314:179	
вид:	в силу договора, Весь объект		
дата государственной регистрации:	07.05.2013		
номер государственной регистрации:	39-39-06/229/2013-173		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2013 по 20.03.2023		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (без внесудебки) 8626-1-109213-И от 29.04.2013г. Дата регистрации: 07.05.2013г. Номер регистрации: 39-39-06/229/2013-173.		
вид:	в силу договора, Весь объект		
дата государственной регистрации:	27.12.2012		
номер государственной регистрации:	39-39-06/178/2012-849		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2012 по 20.04.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
3.1.4.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU395071012009001-132/2012 МО от 08.11.2012г. Орган выдачи: Администрация муниципального образования #quotЧерняховское городское поселение#quot; Договор об ипотеке 7382-1-103812-И/1 от 24.08.2012г. Дата регистрации: 30.08.2012г. Номер регистрации: 39-39-06/178/2012-849.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего листов выписки:
14.11.2017 № 99/2017/36557630			
Кадастровый номер:		39:13:010314:179	

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



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Занятие			вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.11.2017 № 99/2017/36557630				
Кадастровый номер:		39:13:010314:179		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК39

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	345831.1	1273436.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	345839.99	1273449.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	345837.92	1273451.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	345839.04	1273452.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	345831.31	1273458.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	345821.28	1273443.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	345831.1	1273436.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего листов выписки: _____
14.11.2017 № 99/2017/36557630			
Кадастровый номер:		39:13:010314:179	

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

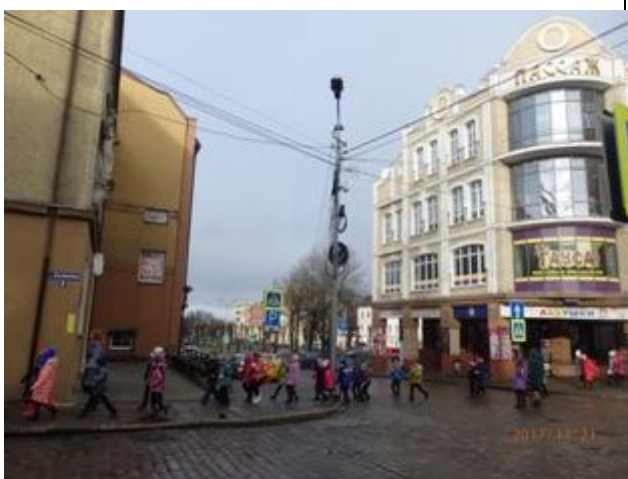
Система координат							
Зона №							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		N1	N2		
1	2	3	4	5	6	7	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	7	Всего листов раздела	7	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.11.2017 № 99/2017/36557630						
Кадастровый номер: 39:13:010314:179						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	39:13:010314:1278	Подвал № 1	контур	данные отсутствуют	данные отсутствуют	184,5
2	39:13:010314:1279	Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1117,5
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
				М.П.		

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Предложения к продаже земельных участков


Аналог 1

★ Участок 14.79 га (промназначения)

№ 1516502610, размещено 13 апреля в 19:19 👁 294 (+2)

Взять кредит в Тинькофф

Добавить заметку



ПРОДАНА
14,8 га

Леруа Мерлен


Строительство ритейл-парка "Балтия Молл"

Показать телефон
8 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Дмитрий
Продавец
На Авито с апреля 2015
Завершено 2 объявления

Адрес
Калининградская область, Калининград,
Калининградская область, Гурьевский
городской округ



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 1479 сот.

Адрес: Калининград, Калининградская область, Гурьевский городской округ

Посмотреть карту

Продается участок 14,8 га промназначения. Выезд по улице Александра Невского, первая линия, на дороге. Напротив строительный магазин "Леруа Мерлен", ведется строительство ТЦ "Балтия Молл". Идеально под торгово-выставочный центр.

Получите Допуск СРО

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_14.79_ga_promnaznacheniya_1516502610

Аналог 2

★ Участок 3.3 га (промназначения)

№ 960246070, размещено 9 апреля в 16:23 👤 126 (+2)

[Добавить заметку](#)

[Взять кредит в Тинькофф банке](#)

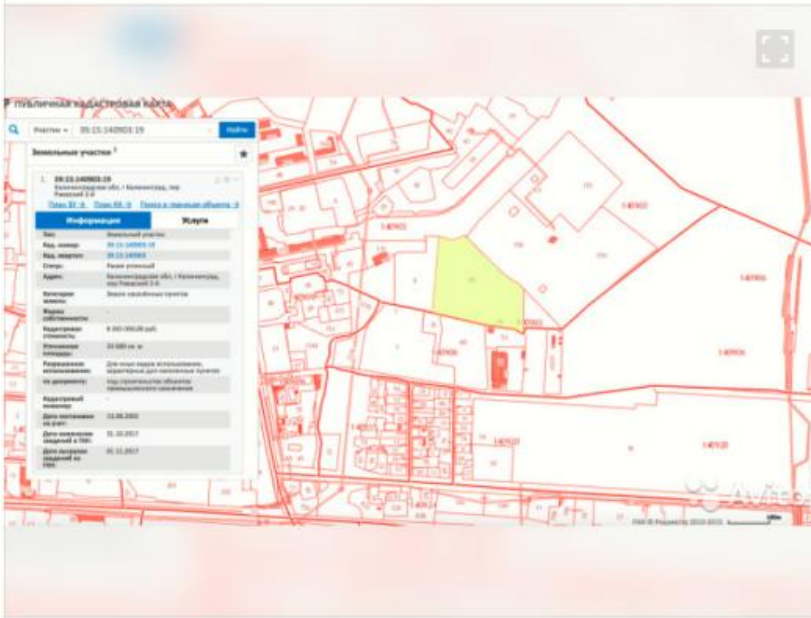
[Показать телефон](#)
8 821 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Дмитрий
Продавец
На Avito с июня 2012
Завершено 1 объявление

4 объявления пользователя

Адрес:
Калининградская область, Калининград,
Ржевский второй пер, д. 18




Площадь: 330 сот.

Адрес: Калининград, р-н Ленинградский, Ржевский второй пер, д. 18

[Посмотреть карту](#)

Промназначение, до 5 этажей



GLS 350 d 4MATIC
«Особая Серия»
за 5 150 000 руб *

https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_960246070

★ Участок 20 сот. (промназначения)

№ 372594733, размещено 4 апреля в 12:53 👁 3447 (+2)

[Добавить заметку](#)

1 500 000 ₽
[Взять кредит в Тинькофф](#)



[Показать телефон](#)
8 921 XXX-XXX-XX

[Написать сообщение](#)
• В сети

Татьяна
Агентство
На Avito с февраля 2013
Завершено 2 объявления

14 объявлений пользователя


Адрес
Калининградская область, Гусев, Гор гусев



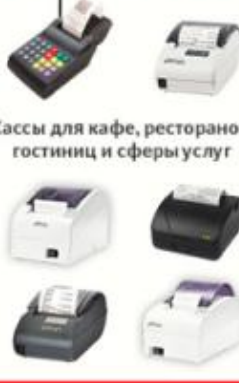
Площадь: 20 сот.

Адрес: Калининградская область, Гусев, Гор гусев [Посмотреть карту](#)

Продается участок в черте города у реки есть платина очень красивый вид ,своя подстанция свет 15 кв подключен и все документы на свет есть ,залит фундамент под здание 700 кв м ,свидетельство на здание четырёх этажное есть . есть все разрешения на строительство ,произведена подсыпка грунта на территории есть 2 немецкие сваены воды .подходит под любое строительство для бизнеса..... можно построить банный комплекс прикрасный заработок или кафе ,звоните



Кассы для кафе, ресторанов, гостиниц и сферы услуг



Обслуживание ИП — 0₽
в месяц

https://www.avito.ru/gusev/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_37259473
3

Предложения к продаже нежилых зданий

Аналог 1

★ Нежилое здание

№ 1412707377, размещено 26 апреля в 13:45 📞 93 (+10)

[Добавить заметку](#)

6 700 000 ₽

[Ипотека в Тинькофф](#)

[Показать телефон](#)
в 906 xxx-xx-xx



[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

ИГОРЬ
Агентство
На Avito с сентября 2012
Завершено 20 объявлений

24 объявления пользователя

Контактное лицо
Игорь

Адрес
Калининградская область, Черняховск, ул Тельмана, 11



Площадь: 490 м²


Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул Тельмана, 11

[Посмотреть карту](#)

Продаётся нежилое здание в самом центре города, два этажа, площадью 490 кв. м., на первом торговые помещения, площадью 80, 60, 50 кв. м, на втором этаже, офисные помещения, площадью 10-35 кв. м, также имеется подсобные помещения в виде 5 гаражей площадью 180 кв. м.,
Земельный участок в собственности площадью 636,2 кв. м,
Хороший подъезд, и парковка.
Возможна аренда.

точка
Счёт для ИП

Готовый прибыльный бизнес ▼
trc-sale.ru




https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_14127073
77

★ Коммерческое помещение 827м2

№ 906890819, размещено 20 апреля в 21:02 [1364 \(+4\)](#)

Ипотека в Тинькофф

[Добавить заметку](#)

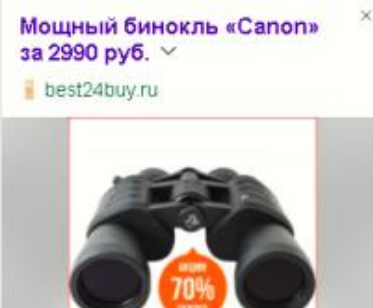



[Показать телефон](#)
в 911 XXX-XX-XX

Валерий
Продавец
На Avito с августа 2013
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Калининградская область, Черняховск, ул Ленинградская



Площадь: 827 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул Ленинградская
[Посмотреть карту](#)

Продается коммерческое помещение общая площадь 827 м2
2 этажа плюс цоколь вместе с земельным участком. Торговая площадь (цоколь 130м2 , первый этаж 175м2) В помещении ведется отлаженный бизнес. Хорошие подъездные пути. Отдельный вход .Есть возможность надстройки. Продажа собственником. Цена договорная.

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_827m2_906890819
земля 567 м., + 305 м. торговой


★ Торговое помещение, 337 м²





№ 1305979871, размещено 1 апреля в 10:21 [237 \(+3\)](#)

[Добавить заметку](#)

5 200 000 Р

[Ипотека в Тинькофф](#)



Площадь: 337 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, Черняховский городской округ, Калининградская область, поселок Свобода [Посмотреть карту](#)

Продам готовый бизнес-действующий магазин общей площадью 337 кв. м. в поселке Свобода Калининградской области.
Удобное расположение здания рядом клуб, стадион, трасса. Отсутствие конкурентов.
Собственная парковка.
Земельный участок 925 кв. м, находящийся под зданием в собственности.
Здание разделено на две половины с отдельными входами. В одной действующий магазин, вторую (стадия серый ключ) можно использовать под кафе. Также есть площадка для летнего кафе.
Можно надстроить второй этаж (гостиница, собственное проживание).
В 2014 году произведен капитальный ремонт здания. Заменены перекрытия, полностью отремонтирована крыша, заменена проводка, полы, окна.
Отопление автономное-собственная котельная (твердотопливный котел). Горячее водоснабжение.
Канализация центральная.
Магазин оснащен современной системой видеонаблюдения.
В стоимость входит торговое оборудование, холодильники, витрины, товар.
Идеально для СЕМЕЙНОГО БИЗНЕСА.

Показать телефон
в 911 200300303

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Автомато
На Avito с августа 2012
Завершено 109 объявлений

28 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена

Адрес
Калининградская область, Черняховск,
Черняховский городской округ,
Калининградская область, поселок Свобода

Распродажа
инструмента BOSCH

Снижение цен на инструмент
BOSCH с 27.04 по 3.05


BOSCH

В магазине

НЕДЕЛЯ РАСПРОДАЖИ

**Мощный бинокль «Салют»
за 2990 руб.**

[best24buy.ru](#)



Алекс Давид

**Франшиза от молодого
миллионера!**

[franchising5.ru](#)

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_337_m_1305979871

Предложения к аренде нежилых зданий

Аналог 1

★ Собственник. Сдам в аренду

№ 1134268612, размещено вчера в 12:40 👁 46 (+14)

55 000 ₽ в месяц

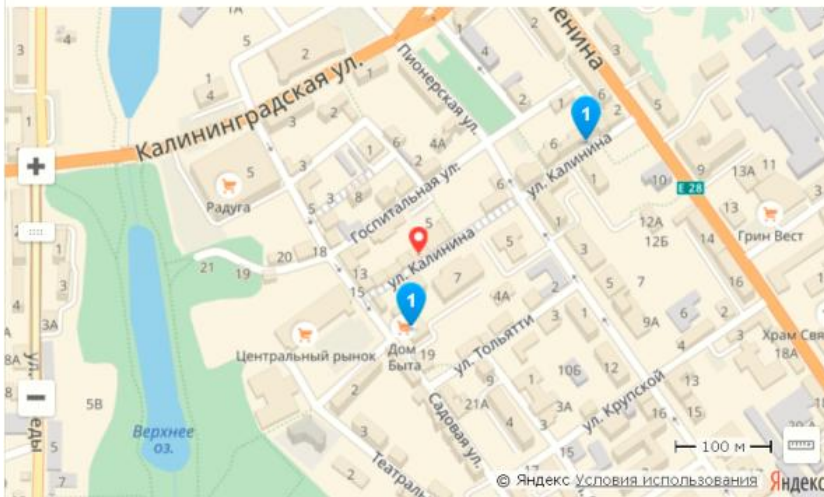
Без залога

[Добавить заметку](#)

Площадь: 62 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул Калинина, 12

[Скрыть карту](#)



Два торговых зала, подсобное помещение, сейф комната, санузел.

Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Артур

Арендодатель

На Avito с ноября 2012

Завершено 9 объявлений

Адрес

Калининградская область, Черняховск, ул Калинина, 12

Эгоист
РЕКЛАМНАЯ КОМПАНИЯ

Новое оборудование 2017 года

Изготовление визиток по низким ценам

Сделаем за 1 час! Поможем с дизайном!

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik._sdam_v_arendu_1134268612


★ Торговое помещение, 172 м²

№1035530616, размещено 24 апреля в 17:12 3311 (+4)

[Добавить заметку](#)

129 000 Р в месяц

Залог 129 000 Р



Показать телефон
в 921 XXX-XX-XX

Написать сообщение


Д

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2016
Завершено 38 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Инна

Адрес:
Калининградская область, Черняховск,
ул. Ленина 25



Площадь: 172 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул. Ленина 25

[Посмотреть карту](#)

Предлагаем в аренду торговое помещение площадью 172 кв.м на 1-м этаже здания под различные виды деятельности (магазины, кафе, рестораны, салоны красоты, коммерческие клиники и другие). Здание расположено на центральной улице с большим трафиком, напротив Черняховской районной поликлиники.

Большая часть перегородок не является несущими, возможен их демонтаж. Существующий вход на 1-й этаж находится с торца здания, возможно оборудование отдельного входа с улицы Ленина.

Внутренний двор с возможностью парковки до 8 машин.

Водоснабжение и канализация- центральные. Отопление- от тепловых насосов, резервная котельная на жидком топливе.

Также предлагается отдельно стоящее одноэтажное здание 65 кв.м для организации торговли.

Напыляемый полиуретановый утеплитель

Сервисная линия: 800-700-0000

teplis37.ru

Подробнее

Расчётный счёт в Росбанке

promo.rosbank.ru

АКЦИЯ

заказ от 1000 руб.

ПАО «Росбанк»
Яцко Директ

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_172_m_1035530616

Аналог3

★ Сдам Павильон

№ 1612789931, размещено 6 апреля в 23:35 👁 184 (+2)


📌 Добавить заметку

15 000 ₺ в месяц Без залога

Площадь: 20 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, Ленинградская улица, 18к1

Скрыть карту



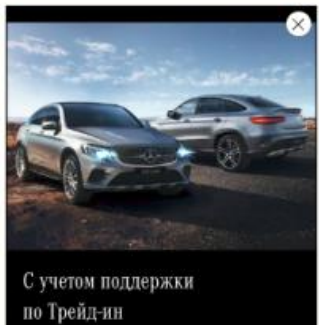
Сдам/продам павильон.Для любого вида деятельности ,все обговаривается.

Показать телефон
8 952 200-20-20

Написать сообщение

Лилия
Арендодатель
На Avito с 05 апреля 2018

Адрес
Калининградская область, Черняховск,
Ленинградская улица, 18к1



https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pavilon_1612789931



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926592

Настоящий диплом выдан Уриловой
Елене Леонидовне
 в том, что он(а) с 23 - мая 2005 г. по 22 - мая 2005 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
профессиональной оценки
профессиональной оценки
 по программе в области
специальности оценщика
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 22 - мая 2005 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Уриловой
Елены Леонидовны
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
специальности оценщика (бизнеса)

Город Москва 2005

Председатель государственной
 аттестационной комиссии
А.В. Дегон
 Директор (директор)



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 585 / 2005

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004777-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Крыловой Елене Леонидовне

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

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 2021 г.



003003- KA1



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

130
№ согласно реестра

**Крылова
Елена Леонидовна**

паспорт: 6103 867152, выдан: Московским РОВД
г. Рязани 17.04.2003 г., код подразделения: 622-029,
зарегистрирована: г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 12, кв. 62

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 179/2004



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718486

Настоящий диплом выдан

Широву

Андрею Владимировичу

в том, что он(а) с 05 мая 2003 г. по 18 июля 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте

профессиональной оценки

по профессии и оценке

стоимости предприятия

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 июля 2004 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Широва

Андрея Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

6 2 2 4 0 3 6 6 8 5 6 3

Документ о квалификации

Регистрационный номер 3551

Горка Рязань

Дата выдачи 22.06.2016

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Шшов

Андрей Владимирович

прошел повышение квалификации в

Частном образовательном учреждении высшего образования
«Региональный институт бизнеса и управления»

по дополнительной профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в период с 08.06.2016 г. по 22.06.2016г.

в объеме 72 (семьдесят два) часа



Руководитель

Секретарь



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1206
№ согласно реестру

Шипов Андрей Владимирович

паспорт: 4598 634285, выдан: ОВД района «Лианозово»
г. Москвы 17.03.1999 г., код подразделения: 772-065,
зарегистрирован: г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 11, корп. 1 кв. 256

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6491R/776/00092/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00092/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Шипов Андрей Владимирович
Местонахождение: г.Москва, ул. Абрамцевская, д.11, к.1, кв.256

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по договору не установлен

Франшиза по договору не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу

с «10» декабря 2017г. и действует до «09» декабря 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

Страховщик _____

Полис № 6491R/776/00092/7

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:



/Е.А.Романова/



/А.В.Шипов/

Место и дата выдачи полиса: г.Рязань
«06» декабря 2017 г.

Полис № 6491R/776/00092/7

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru