

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Независимая оценка»

_____ **Шкурат В.С.**

05 декабря 2017 г.

ОТЧЁТ

ОБ ОЦЕНКЕ №1900

Объект оценки: «Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное на земельном участке на праве аренды».

Местонахождение: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10

Дата оценки: 30 ноября 2017 г.

Дата составления отчета: 05 декабря 2017 г.

Вид стоимости:

рыночная стоимость

Назначение:

для продажи в рамках конкурсного производства

Заказчик:

КФХ "РОСЬ" в лице конкурсного управляющего И.Г.Мельникова

Исполнитель:

ООО «Независимая оценка»
тел./факс 8(4012) 37-58-78,
8(4012) 37-59-29

**Калининград
2017**

ООО «Независимая ценка»



Свидетельство 39 № 001127219 от 01.07.11 г.
ОГРН 1113926023397 ИНН 3906240864
г. Калининград, Ленинский проспект, д.131,
БЦ «Панорама», офис 402
Тел: 8 (9062) 11-37-44; 8 (4012) 37-58-78, 37-59-29
e-mail: **no039@mail.ru, www.nokld.ru**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору № 1900 от 30 ноября 2017 г., была произведена независимая профессиональная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости. Объект оценки – «Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное на земельном участке из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,00 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97 на праве аренды», по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

Оценка производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г., Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории, кроме оговоренных в отчете.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки: «Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное на земельном участке из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,00 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97 на праве аренды», по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10, по состоянию на 30.11.2017 г. составляет с учетом округления без НДС:

400 000 (Четыреста тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование	Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб.
1	Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65	160 000
2	Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97	240 000
	Итого	400 000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Независимая оценка»

В.С. Шкурат

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	9
3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	11
4. СПЕЦИФИКА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	26
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
9. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	45
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
12. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	70
13. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	72
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	88

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: 1. Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10; 2. Земельный участок из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97, расположенный по адресу: Калининградская область, Черняховский район, пос.Щеглы, ул.Школьная.						
	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<table><tr><td>Затратный подход</td><td>обоснованно не применялся</td></tr><tr><td>Сравнительный подход</td><td>400 000 руб.</td></tr><tr><td>Доходный подход</td><td>обоснованно не применялся</td></tr></table>	Затратный подход	обоснованно не применялся	Сравнительный подход	400 000 руб.	Доходный подход
Затратный подход	обоснованно не применялся						
Сравнительный подход	400 000 руб.						
Доходный подход	обоснованно не применялся						
Порядковый номер отчета об оценке	№ 1900						
Дата оценки	30 ноября 2017 г.						
Дата составления отчета	05 декабря 2017 г.						
Перечень документов (предоставлены в виде копий), устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, данные Заказчика	1. Выписка из ЕГРН №99/2017/17062657 от 17.05.2017 г.; 2. Договор аренды земельного участка №32-с/2017 от 20.06.2017 г.; 3. Постановление №1444 от 16.06.2017 г. администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» 4. Инвентарная карточка №3 учета основных средств 5. Технический паспорт нежилого здания от 05.07.2005 г.						
Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости без НДС:							
№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.					
1	Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65	160 000					
2	Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97	240 000					
	Итого	400 000					

1.2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2

Объект оценки	<p><u>Недвижимое имущество:</u></p> <p>1. Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10;</p> <p>2. Земельный участок из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97, расположенный по адресу: Калининградская область, Черняховский район, пос.Щеглы, ул.Школьная.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Право собственности на нежилое здание</p> <p>Право аренды на земельный участок</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи в рамках конкурсного производства
Вид стоимости	<p><u>Рыночная стоимость</u> - 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, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Дата оценки	30 ноября 2017 г.
Дата составления отчета	05 декабря 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены ниже, в разделах 1.3. и 1.4. настоящего отчета

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.3.1. Допущения.

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. 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.

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

10. При проведении оценки Оценщик исходил из допущения отсутствия ограничений и обременений права собственности объекта оценки. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий и ограничений.

1.3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

1.3.3. Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки

Оценщику была предоставлена вся необходимая информация.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При составлении отчета об оценке использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

1.4.1. Федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

1.4.2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

При составлении данного отчета использованы Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО), поскольку оценщик является членом данной саморегулируемой организации.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Сведения о заказчике (юридическом лице):	
Наименование краткое	КФХ "РОСЬ" в лице конкурсного управляющего И.Г.Мельникова
Наименование полное	Крестьянское (фермерское) хозяйство «РОСЬ» в лице конкурсного управляющего Игоря Григорьевича Мельникова, действующего на основании Определения Арбитражного суда Калининградской области по делу от 24.04.2015 г. №А21-8539/2013
Реквизиты	ИНН 3914006057, КПП 391401001, ОГРН 1023902150843, дата присвоения ОГРН 17.12.2002 г., юридический адрес: 238172, Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы
Сведения об оценщике 1:	
Оценщик	Шкурат Вадим Станиславович
Место нахождения оценщика	236011, г. Калининград, Ленинский проспект, д. 131, офис 402
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер свидетельства 0019356, выданного 11.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Оценщик имеет полис страхования гражданской ответственности оценщиков (полис № 17670B4000107 от 15 мая 2017 г.). Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 20.05.2017 г. по 19.05.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им.Г.В.Плеханова №ПП 438064 от 28.02.2002 г., рег. №392-2Д по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 16.02.2009г. НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов», регистрационный номер 0692 Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 15.08.2013 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0324
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
Степень участия	Осуществление контроля качества выполненной специалистом работы
Сведения об оценщике 2:	
Фамилия, имя, отчество специалиста	Скуратович Олеся Александровна
Место нахождения оценщика	236011, г. Калининград, Ленинский проспект, д. 131, офис 402
Информация о квалификации	Оценщик

Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 007872, включен в реестр членов РОО 02.03.2012г., свидетельство № 0024397, выдано 11.09.2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Оценщик имеет полис страхования гражданской ответственности оценщиков (полис № 17670B4000034 от 06 февраля 2017 г.). Страховщик: СОАО «ВСК» Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Срок действия полиса с 21.02.2017 г. по 20.02.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Международный институт рынка» №ПП-I 105116 от 02.07.2008 г., рег. №2575 по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 15.08.2013 г. НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0323
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Проведение полного комплекса работ по оценке объекта
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка»
Юридический адрес	236011, г. Калининград, Ленинский проспект, д. 131, офис 402
Место нахождения:	236011, г. Калининград, Ленинский проспект, д. 131, офис 402
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	3906240864
КПП	390601001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1113926023397
Дата присвоения ОГРН	01.07.2011 г.
Страхование дополнительной ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (полис № 17670B4000005 от 16 января 2017 г.). Страховщик: САО «ВСК». Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) руб., Срок действия полиса: с 23.01.2017 г. по 22.01.2018 г.
Сведения о независимости	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим ООО «Независимая оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины

	стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщики Шкурат Вадим Станиславович и Скуратович Олеся Александровна подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщики Шкурат Вадим Станиславович и Скуратович Олеся Александровна не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики Шкурат Вадим Станиславович и Скуратович Олеся Александровна не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

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

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.

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

Восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки без учета износа объекта оценки.

Стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Экономический износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Функциональный износ имущества – потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий.

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

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

Дата определения стоимости – временной период (срок), в течение которого производятся работы по оценке.

Дата составления отчета – дата окончания работ над отчетом, которая, как правило, соответствует окончанию периода оценки.

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

Итоговая величина рыночной 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.

Согласно Закону РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 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.

4. СПЕЦИФИКА И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей - состоялось 30 ноября 2017 г.;

б) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку - состоялось 30 ноября 2017 г.;

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

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

д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление отчета об оценке - состоялось 05 декабря 2017 г.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- Информация, полученная у Заказчика;
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка, данные о сделках с недвижимым имуществом в 2016 г.-2017 г.;
- Информация, полученная из сети Интернет.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество:	
	1. Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10	2. Земельный участок из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97, расположенный по адресу: Калининградская область, Черняховский район, пос.Щеглы, ул.Школьная
Правообладатель	КФХ "РОСЬ"	КФХ "РОСЬ"
Вид права	Право собственности	Право аренды (до 01.06.2037 г.)
Обременения и ограничения права	Не зарегистрировано	Нет данных
Правоустанавливающие документы	Постановление «О регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства РОСЬ и предоставлении земельного участка Сторожук Владимиру Анатольевичу №399 от 09.12.1992г.	Постановление №1444 от 16.06.2017 г. администрации муниципального образования «Черняховский городской округ»
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №99/2017/17062657 от 17.05.2017г.	Договор аренды земельного участка №32-с/2017 от 20.06.2017г.

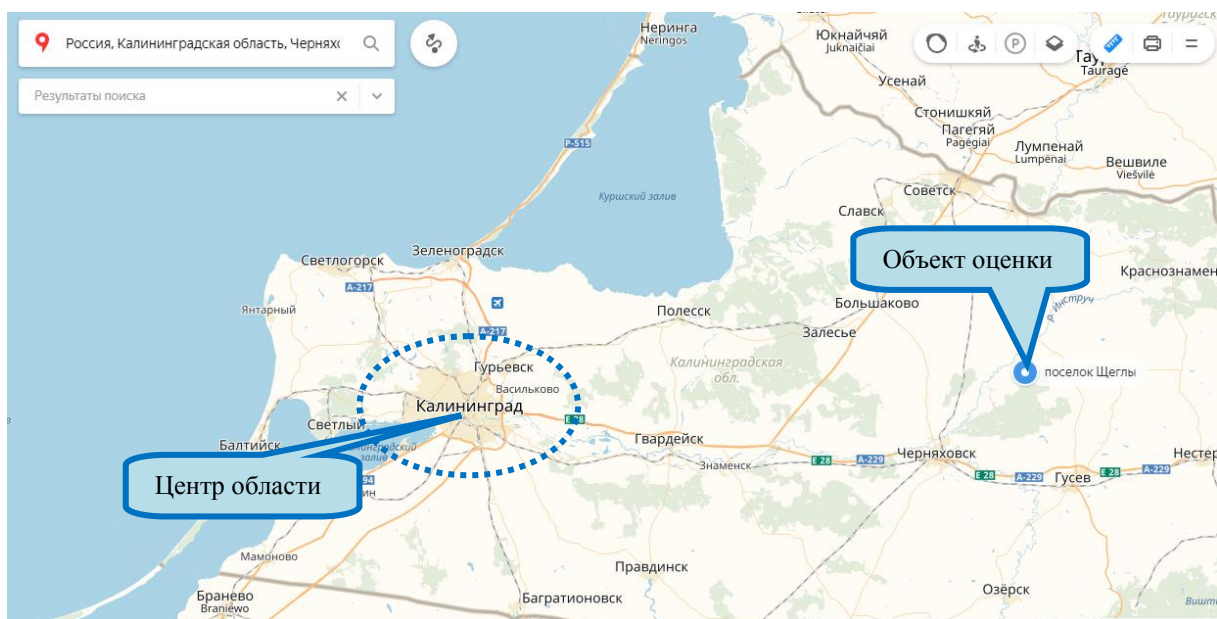
Характеристика местоположения объекта оценки

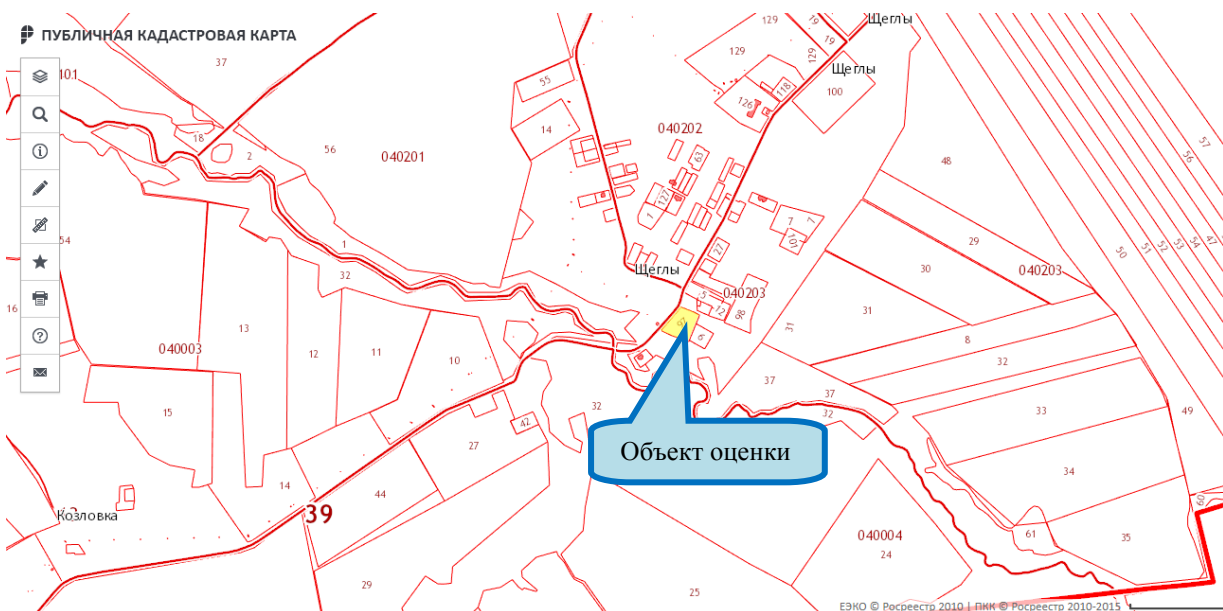
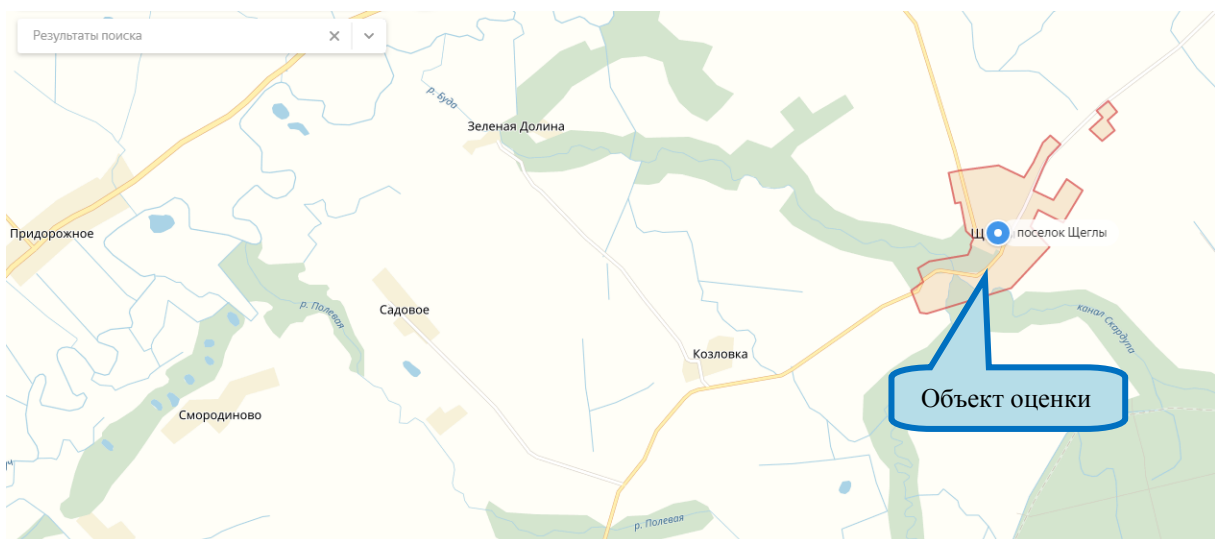
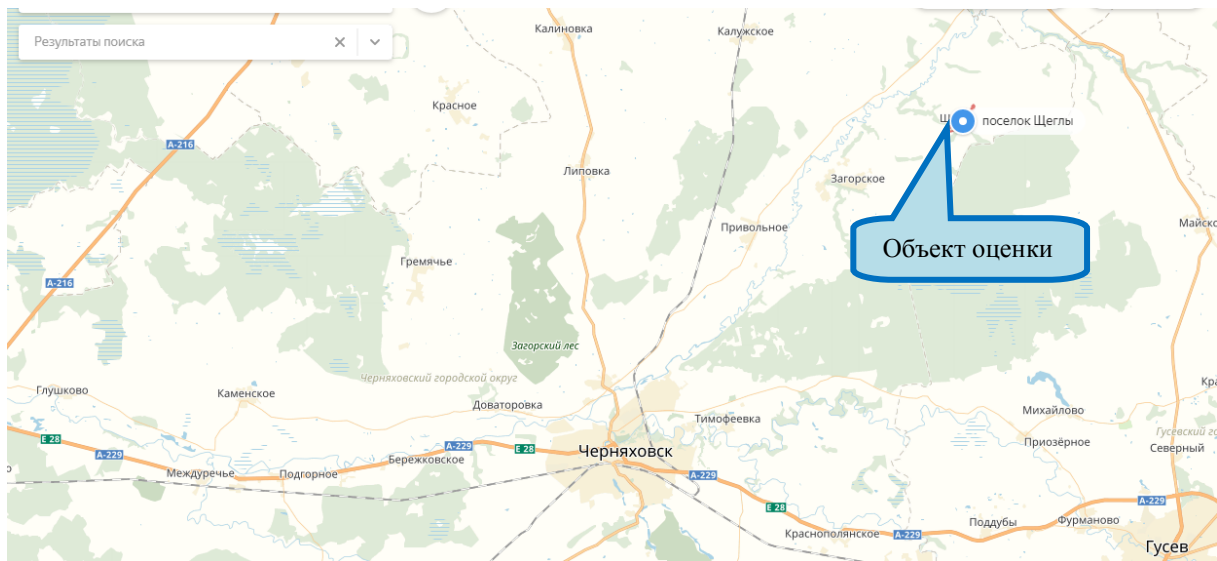
Таблица 5

Показатель	Наличие и описание показателя
Адрес	Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10
Окружающая застройка	В непосредственной близости к оцениваемому объекту располагаются жилые дома, а также объекты производственно-складской и сельскохозяйственной инфраструктуры
Локальные особенности расположения: - удаленность от центра города - транспортная доступность	Объект оценки расположен в Черняховском районе Калининградской области на расстоянии около 23 км от центра района – г.Черняховска и на расстоянии около 105 км от центра области – г.Калининграда. - Маршруты городского наземного транспорта (1 транспортный маршрут), проезд на автомобильном транспорте.
Расстояние от объекта до остановки общественного транспорта	Около 400 м
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее, асфальтовое покрытие

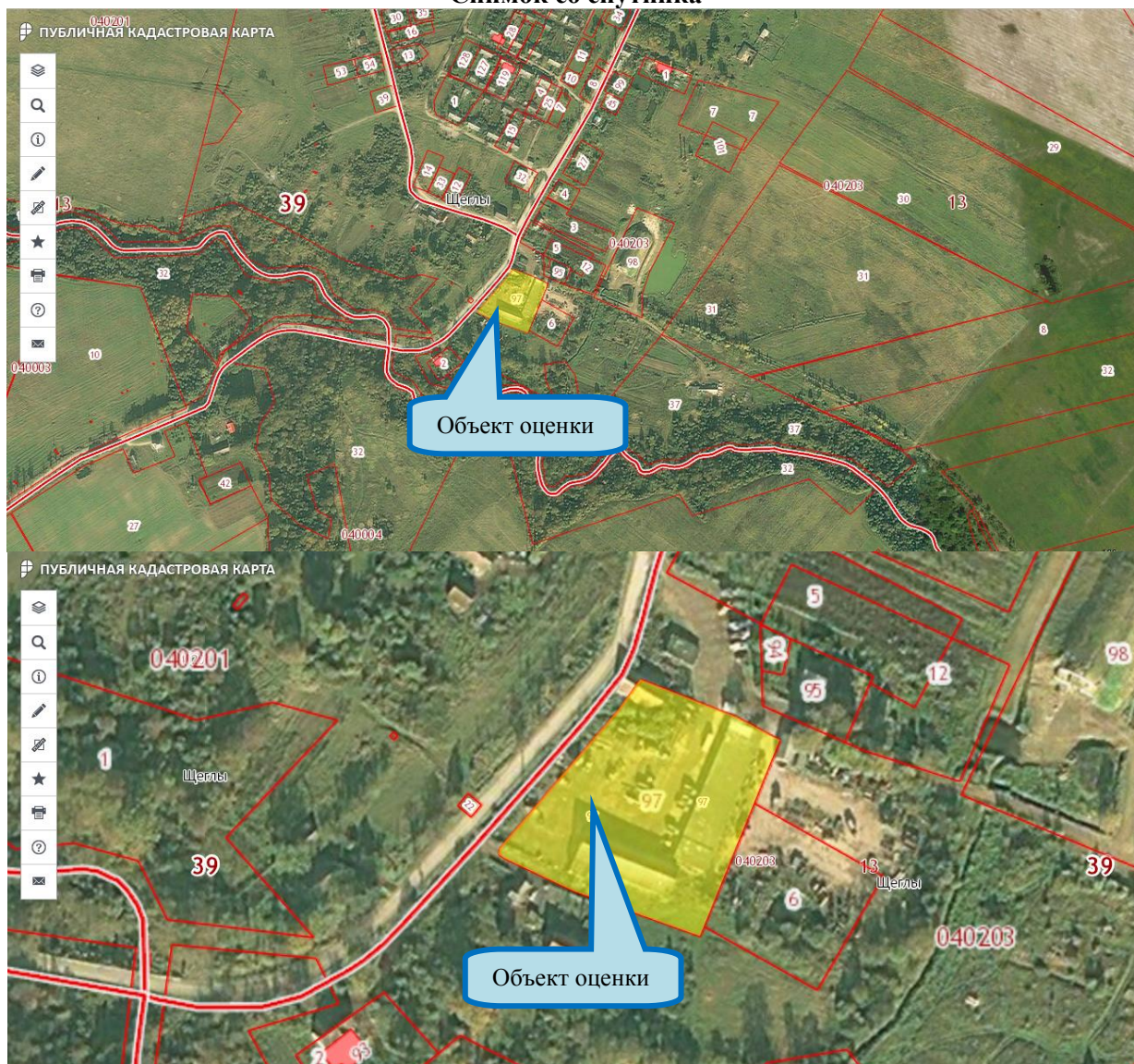
Показатель	Наличие и описание показателя
Экологическая обстановка	Благоприятная
Условия окружающей среды	Благоприятные
Типичное использование окружения	Объекты жилой, производственно-складской и сельскохозяйственной инфраструктур
Основной тип застройки	Жилая и сельскохозяйственная застройка
Иная застройка	Присутствует
Этажность застройки	1-3 этажа
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Охрана придомовой территории	Нет
Освещенность придомовой территории в ночное время	Территория не освещена
Наличие факторов, повышающих привлекательность местоположения	-

Местоположение объекта оценки на карте Калининградской области





Снимок со спутника



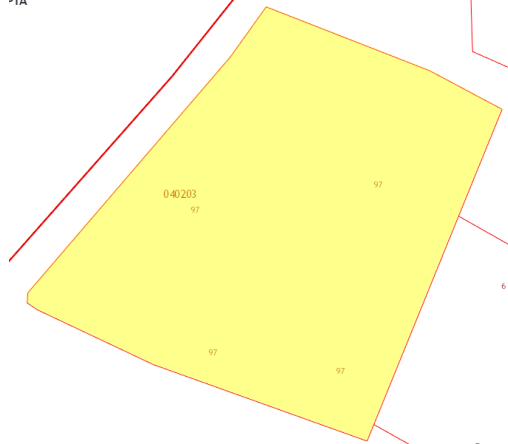
5.1.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Объектом оценки является «Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65», расположенное на земельном участке на праве аренды общей площадью 6315,00 кв.м. по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10.

Описание объекта оценки

Таблица 6

Земельный участок	
Адрес	Калининградская область, Черняховский район, пос.Щеглы, ул.Школьная
Общая площадь	6315,00 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка	39:13:040203:97
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) земельного участка	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов - Под обеспечение сельскохозяйственного производства
Фактическое использование земельного участка	Совпадает с разрешенным
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной
Топография земельного участка	Ровный
Затопляемость	Не затопляется
Описание территории участка (наличие деревьев, (лесные /декоративные/ плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Участок частично огорожен забором, застроен – нежилые здания, имеются зеленые насаждения – деревья и кустарники, не замощен.
Условия подъезда к земельному участку	Возможен круглогодичный подъезд к земельному участку и заезд на него на легковом и грузовом автомобильном транспорте.
Коммуникации	Электричество
План земельного участка (размеры)	
Наличие построек	На земельном участке построены: - Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65 - прочие нежилые здания
Ограничения (обременения) пользования	Нет данных
Балансовая стоимость по состоянию на 30.11.2017 г.	Заказчиком не предоставлена.
Кадастровая стоимость, руб.	Не установлена.
Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65	
Адрес	Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10
Литер	А
Расположение здания	Отдельностоящее
Тип постройки дома	Капитальный, нежилое здание
Назначение	Нежилое здание - мастерские
Год постройки	до 1945 г.

Год проведения капитального ремонта	1998	
Количество этажей	1	
Группа капитальности	III	
Общая площадь, кв.м.	97,7	
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных	
Высота, м	Нет данных	
Строительный объем, куб.м.	Нет данных	
Наличие подвала / цоколя, его назначение	Отсутствует	
Физический износ по данным технической документации	54%	
Физический износ по данным оценочной компании	55%	
Основные конструктивные элементы объекта недвижимости	Материал фундамента	Бетонный
	Материал стен	Кирпичные
	Материал перегородок	Кирпичные
	Перекрытия	Смешанные – ж/б и деревянные
	Материал кровли	Стропильная – бетон и дерево, асбестоцементная – шиферные листы
	Полы	Бетонные, глинобитные
	Дверные проемы	Деревянные
	Оконные проемы	Деревянные
	Внутренняя отделка	Побелка
	Наружная отделка	Штукатурка
Состояние конструктивных элементов	Удовлетворительное	
Системы коммуникаций, к которым подключен объект недвижимости	Водопровод – от местного источника, электричество центральное	
Отопление (централизованное / дизель / АОГВ / иное)	Отсутствует	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено	
Наличие телефонных линий, радио, телевидения	Фактически отсутствует.	
Охрана	Есть	
Степень ликвидности объекта: низкая/средняя/высокая	Низкая	
Дополнительные постройки на участке	Нежилые здания, не зарегистрированные	
Балансовая стоимость по состоянию на 30.11.2017 г.	первоначальная – 841 180 руб.	
Кадастровая стоимость	588 748,99 руб.	

Фотографии объектов оценки









5.1.3. Прочие характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Таблица 7

Показатель	Наличие и описание показателя
Близость к природным объектам	Удален
Близость к основным магистралям города	Удален
Близость к объектам, влияющим на экологию (фабрика, завод, иное)	Удален
Иные существенные особенности	Отсутствуют

5.1.4. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки на дату оценки используется по назначению - в качестве нежилого здания мастерских.

5.1.5. Прочая информация существенная для определения стоимости объекта оценки

Оценщиком использовалась только информация, перечисленная в разделах 5.1.1. – 5.1.4.

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

При составлении отчета использованы копии следующих документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта:

1. Выписка из ЕГРН №99/2017/17062657 от 17.05.2017 г.;
2. Договор аренды земельного участка №32-с/2017 от 20.06.2017 г.;
3. Постановление №1444 от 16.06.2017 г. администрации муниципального образования «Черняховский городской округ»
4. Инвентарная карточка №3 учета основных средств
5. Технический паспорт нежилого здания от 05.07.2005 г.

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

При составлении отчета использованы исходные данные, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, перечисленные в п.5.1.6.

При составлении отчета использованы материалы следующих сайтов в Интернете:

1. «Из рук в руки» – www.irr.ru
2. Сайт объявлений AVITO – www.avito.ru

3. «Вестник оценщика» – www.appraiser.ru
4. Карты и спутниковые снимки – <http://maps.yandex.ru/>
5. Публичная кадастровая карта - <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
6. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов – <http://torgi.gov.ru>
7. Сайты риэлторских агентств г. Калининграда и области.

При составлении отчета использованы следующие информационно-справочные материалы:

- «Справочник оценщика недвижимости-2016» под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Том III» - Нижний Новгород, 2016.
- «Справочник оценщика недвижимости-2017» под ред. Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Нижний Новгород, 2017.
- Информационный справочник «2Гис» - Калининград, ноябрь 2017 г.

6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

6.1 ОСНОВНЫЕ АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно административно-территориальному делению Калининградской области объект оценки расположен на территории Черняховского района.

Калининградская область

Калининградская область расположена на Северо-западной окраине Восточно-европейской равнины у Юго-восточного побережья Балтийского моря, от основной территории России отделена территориями иностранных государств Литвы, Польши. Климат переходный от морского - к умеренно континентальному.

Местоположение области на юго-восточном незамерзающем побережье Балтийского моря, близость к Атлантическому океану и основным торговым партнерам России, соседство с высокоразвитыми районами - все это чрезвычайно благоприятные географические предпосылки для развития многих отраслей народного хозяйства.

Общее экологическое состояние Калининградской области характеризуется как удовлетворительное, но ряд факторов оказывают на него отрицательное влияние такие как: неудовлетворительное состояние очистных сооружений промышленных предприятий, городских инженерных сетей, питьевых водозаборов; высокая степень концентрации морского, автомобильного, железнодорожного транспортов; расположение на территории области большого количества воинских частей.

На территории области можно выделить три экономических района: Западный, Юго-Восточный, Северный. В западную зону (центр - Калининград) входят города Балтийск, Гвардейск, Светлый, районы: Гурьевский, Зеленоградский, Багратионовский, Гвардейский, Правдинский. Здесь размещена основная промышленная база области, а в прибрежной зоне Балтийского моря – главные курорты области: Светлогорск, Зеленоградск, Куршская коса. В Юго-восточный (центр - Гвардейск) входят: Гвардейский, Калининградский, Нестеровский и Озерский районы. Ведущая промышленность - неметаллоемкое машиностроение, а также на базе сельского хозяйства пищевая промышленность. В Северный (центр - Советск) входят Славский, Неманский и Краснознаменский районы. Основное направление - целлюлозно-бумажная промышленность, а также легкая и пищевая.

Черняховский район Калининградской области¹

Краткая характеристика

Муниципальное образование расположено в центральной части Калининградской области. Расстояние до Калининграда - 89 километров. Северная часть Черняховского МО граничит с Неманским и Славским районами, на востоке - с Гусевским районом, на юго-западе с Правдинским и Гвардейским районами, на юге граница проходит с Озерским районом по открытой, местами лесистой волнисто-холмистой равнине.

Черняховск - третий по величине город в Калининградской области. Территория муниципального образования - 1286 кв. км., в том числе сельскохозяйственные угодья занимают 75,6 тыс. га, лесной фонд - 30,3 тыс. га, поверхность водоемов - 825 га.

Численность населения района составляет 57,6 тыс. человек, из них городское население - 43,2 тыс. человек, сельские жители - 14,4 тыс. человек.

Административным центром муниципального образования является город Черняховск. В состав района входят 7 сельских округов, на территории которых расположено 108 населенных пунктов.

¹ <http://ru.wikipedia.org/>

Черняховск расположен при слиянии рек Инстроч и Анграпа, дающих начало р. Преголя. Речной путь по Преголе связывает Черняховск с Калининградом.

В Черняховском МО расположены 4 подразделения Калининградской железной дороги: станция Черняховск, локомотивное депо станции Черняховск, дистанция пути станции Черняховск, вагонное депо станции Черняховск.

Черняховское МО занимает выгодное экономико-географическое положение. Оно расположено на пересечении двух важнейших транспортно-планировочных осей: "Запад - Восток" (Калининград-Черняховск-Вильнюс), "Север-Юг" (Крылово-Черняховск-Большаково-Советск-Рига). Такое географическое положение города предопределяет большие потенциальные возможности для активного развития транспортно-промышленного комплекса города и роста численности его населения.

На территории муниципального образования находятся месторождения общераспространенных полезных ископаемых: керамзитовые глины, торф, запасы песчано-гравийных материалов.

Исторический очерк

Историческое возникновение города Инстербург определилось образованием немецкого государства Восточная Пруссия на древних славянских и литовских землях.

Там, где сливаются Преголь с Инстером, стояла прусская крепость. В начале 1275 года на Инстер пришли рыцари. Они разорили крепость. В тот же год на левом берегу реки построили деревянную крепость и назвали "Инстер". В 1336 году был сооружен из камня замок.

Город известен с 1336 года как крепость и является свидетелем многих исторических событий и потрясений. Название Инстербург происходит от названия реки Инстроч, в устье которой он находится, и немецкого бург - "крепость, замок". В 1544 году был организован район Инстер, который 10 октября 1583 года возведен в ранг города и наделен Магдебургским правом. Язычников сменили крестоносцы, сжигали его во время татарского и литовского набегов, разоряли шведы, косила жителей чума, прошли через него наполеоновские войны и две мировые войны. Через город проезжало великое посольство Петра I, а в 1709 году сам царь останавливался в Инстербурге. На историческом пути в городе побывали английский король Генрих IV, Наполеон, Бисмарк, барон Врангель.

О росте города Инстербург говорят следующие цифры: 1910 год - 31667 жителей, 1939 год - 43230 жителей. Этот относительно быстрый рост объясняется тем, что Инстербург является центром плодородного района и имеет выгодное естественное географическое положение.

В 1927 Инстербург стал известен всей Европе, в городе был пущен первый в Германии троллейбус.

В конце тридцатых годов промышленность города была представлена следующими предприятиями: текстильная фабрика, фабрика пуха и пера, печная фабрика, две фабрики по изготовлению искусственных камней, две фабрики смолы и гудрона, несколько пивоварен, различные машиностроительные и литейные фабрики, городская бойня, переработка сельскохозяйственной продукции.

Инстербург являлся центром восточно-прусского коневодства и животноводства. Коневодство специализировалось на разведении знаменитой на весь мир тракненской породы лошадей. Животноводство славилось высокопродуктивным крупно - рогатым скотом.

Черняховский район, как и Калининградская область, образован в апреле 1946 года. В память о выдающемся советском полковнике, погибшем на территории Восточной Пруссии, И.Д. Черняховском Указом Президиума Верховного Совета СССР город Инстербург был переименован в город Черняховск.

Экономика

Черняховск является крупнейшим в области железнодорожным узлом. Через него пролегают автомобильные дороги, с запада на восток кратчайшим путем связывающие Калининград с Россией, а с севера на юг - с Литвой и Польшей. Кроме железнодорожного и автомобильного сообщения Черняховск имеет выход в Балтийское море по реке Преголь, протекающей с востока на запад.

Заводы и основные предприятия города:

- технологического машиностроения;
- кожевенный;
- керамический;
- деревообрабатывающий комбинат (производство мебели и паркета);
- предприятия пищевой промышленности;
- конезавод.

Архитектура, достопримечательности

В Черняховске и районе сохранились памятники истории, культуры и архитектуры. В настоящее время 83 памятника передано на государственный учет, среди них: приходская католическая церковь, памятник архитектуры XX века архитектора Хайтмана, в настоящее время восстановленная; приходская лютеранская церковь, памятник архитектуры XIX, сейчас - приходская православная Свято-Михайловская церковь; орденский замок Инстербург, памятник истории и архитектуры XIV века, выполненный в стиле готика, частично разрушен, в настоящее время - историко-художественный музей; епископский замок Георгенбург, расположенный в поселке Маевка, памятник истории и культуры XIV века, выполненный в стиле готика, в настоящее время используется под жилье и административные помещения.

Краткая информация о социально-экономическом положении России за октябрь 2017 года

Источник информации: <http://economy.gov.ru>

Основные показатели социально-экономического развития РФ за октябрь 2017 года (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентя- брю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт		101,6 ^{1),2)}			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрю 2016г.	сентя- брю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
млрд.рублей							
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6
1) Предварительная оценка.							
2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.							
3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.							
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" ОКВЭД2.							
5) Данные за сентябрь 2017 года.							
6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.							
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
9) Данные за январь-сентябрь 2017 года.							
10) Оценка.							
11) Предварительные данные.							

Индекс промышленного производства в октябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2017 г. - 101,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 733,8 млрд.рублей, в январе-октябре 2017 г. - 4789,3 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2017 г. составил 760,7 млрд.рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - 5649,9 млрд.рублей, или 97,9%..

Жилищное строительство. В октябре 2017 г. построено 91,4 тыс. новых квартир, в январе-октябре 2017 г. - 769,4 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в октябре 2017г. составил 2585,4 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2017г. - 24153,1 млрд.рублей, или 100,8%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,1 млрд.долларов США (2946,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 30,6 млрд.долларов (1768,0 млрд.рублей), импорт - 20,4 млрд.долларов (1178,3 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в сентябре 2017 г. сложилось положительное, 10,2 млрд.долларов (в сентябре 2016 г. - положительное, 7,5 млрд.долларов).

В октябре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 99,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2017 г. составил 100,1%, с начала года - 101,8% (в октябре 2016 г. - 100,4%, с начала года - 105,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2017г. составила 14721,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,1% (с начала года - на 3,0%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в октябре 2017 г. снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-октябре 2017 г. - также на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2017 г., по оценке, составила 38275 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-октябре 2017 г. - на 7,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в октябре 2017 г. составила 76,6 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,4 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В октябре 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

В январе-сентябре 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 79 субъектах).

В целом по стране в январе-сентябре 2017 г. число умерших превысило число родившихся на 8,3% (в январе-сентябре 2016 г. число родившихся превысило число умерших на 1,3%), в 17 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,8 раза. Естественный прирост населения в январе-сентябре 2017 г. зафиксирован в 27 субъектах Российской Федерации (в январе-сентябре 2016 г. - в 42 субъектах).

За январь-сентябрь 2017 г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 0,7 тыс.человек, или на 0,02% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 40,2 тыс.человек, или на 20,5% в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших из страны.

Число прибывших уменьшилось на 6,8 тыс.человек, или на 1,6%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 3,8 тыс.человек, или на 1,0%. Число выбывших увеличилось на 33,4 тыс.человек, или на 14,5% в том числе в государства-участники СНГ – на 35,6 тыс.человек, или на 18,6%.

В 4,7 раза миграционный прирост увеличился за счет обмена населением с Беларусью, в 3,0 раза - с Сирийской Арабской Республикой, в 2,7 раза - с Афганистаном, в 1,7 раза - с Вьетнамом и Туркменией, в 1,4 раза - с Киргизией, в 1,2 раза - с Таджикистаном.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Калининградской области за январь-октябрь 2017 года²

За январь-октябрь 2017 года социально-экономическое развитие региона характеризуется позитивными тенденциями в ключевых секторах развития экономики.

Индекс промышленного производства в октябре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, январь-октябрь 2017 года – 102,1%.

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2017 года составил, по оценке, 127,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,9% к соответствующему периоду 2016 года, в октябре 2017 года – 13,1 млрд. рублей и по сравнению с октябрём 2016 года – 103,4%, сентябрем 2017 года – 102,2%.

Общий объем оборота оптовой торговли в январе-октябре 2017 года составил 227,6 млрд. рублей, или 101,0% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года, в октябре 2017 года по сравнению с октябрём 2016 года – 104,6%, сентябрем 2017 года – 96,2%.

Индекс потребительских цен (тарифов) в октябре 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 99,98%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в октябре 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, с начала года – 102,0% (в октябре 2016г. – 100,5%, с начала года – 104,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчёте на месяц в среднем по области в конце октября 2017 года составила 15131,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,3%, с начала года - на 3,4% (в октябре 2016г. увеличилась на 1,0%, с начала года - на 6,7%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на месяц в среднем по области в конце октября 2017 года составила 4266,7 рубля и за месяц увеличилась на 0,4%, с начала года - на 5,8% (в октябре 2016г. увеличилась на 0,6%, с начала года - на 3,5%).

В течение последних лет в регионе наблюдается стабильное увеличение объемов жилищного строительства. По этому показателю регион занимает 3 место в СЗФО и находится в первой десятке регионов по стране.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-октябре 2017 года составил, по оценке, 73,1 млрд. рублей, что на 21,0% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

На конец октября 2017 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 12305,8 млн. рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на данный период составляет 8,1 месяца.

² Источник: «Калининградстат»,
http://kaliningrad.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kaliningrad/resources/2c7c6f8040801737a7f9ef4d45abe5e4/%D0%98+1.1+02_17d.pdf,
<http://kaliningraddaily.com/>

В январе-октябре 2017 года организациями всех форм собственности построено 1213 жилых домов, или 9660 квартир общей площадью 659,9 тыс. кв. метров, что на 22,2% ниже уровня аналогичного периода 2016 года.

Индивидуальными застройщиками построено 1110 жилых домов общей площадью 198,9 тыс. кв. метров, или 30,1% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2017 года.

В январе-сентябре 2017 года денежные доходы населения составили 223,6 млрд. рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2016 года увеличились на 2,5%, денежные расходы населения увеличились на 0,3% и составили 220,5 млрд. рублей. Превышение денежных доходов над расходами составило 3,1 млрд. рублей.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2017 года составила 102,5% к уровню сентября 2016 года и 100,2% - к уровню августа 2017 года.

На конец октября 2017 года в государственных центрах занятости населения состояло на учете 4937 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 4360 человек имели статус безработного.

По состоянию на 1 октября 2017 года предварительная численность постоянного населения составила 993 000 человек и увеличилась с начала года на 6 739 человек.

Естественная убыль населения в январе-сентябре 2017 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016 года на 1 056 человек. Число умерших превысило число родившихся в 1,1 раза. Миграционный прирост полностью компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В январе-сентябре 2017 года в обмене населением с государствами-участниками СНГ сохраняется миграционный прирост, наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Узбекистаном, Украиной и Кыргызстаном.

Важным инструментом развития региона является Федеральная целевая программа развития Калининградской области до 2020 года, которая обеспечит как инфраструктуру для экономики, так и для проведения Чемпионата мира по футболу в 2018 году.

6.2 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура и тенденции рынка³

Рынок недвижимости Калининградской области имеет нетипичную для остальной России исторически сложившуюся архитектурную специфику. Все предложения, имеющиеся сегодня на рынке производственно-складской недвижимости, ризлторы делят на несколько групп.

Первую образуют непрофильные, приспособленные здания, построенные в довоенное время.

Вторая группа — это производственные помещения, возведенные в советское время и сейчас используемые под склады.

Третья группа включает объекты 90-х годов постройки. В этот период острую необходимость в складах и промышленных площадях испытывали открывающиеся сборочные производства и быстро развивавшаяся торговля. Эти компании строили новые складские комплексы и цеха, освобождая старые помещения, которые поступали в свободное обращение на рынок.

Вторая и третья группы, по сути, и образуют все предложение на рынке, однако они, как правило, не отвечают запросам потенциальных покупателей по нескольким причинам. Во-первых, это неудовлетворительное состояние объектов, их не соответствующие постоянно растущим требованиям рынка параметры, отсутствие административных и вспомогательных помещений, часто слишком

³ Источники:

Газета «Юристы и недвижимость», www.gorodkanta.ru, раздел Аналитики.
<http://gorodkanta.ru/index.php?type=500&subncat=163&ncat=633&next=20>,
<http://gorodkanta.ru/index.php?type=501&newsid=8702>

большая высота потолков, необходимая для крупного и совершенно ненужная для мелкого и среднего производства. Во-вторых, отсутствие в цехах системы отопления, санузлов, лифтов. В-третьих, недостаток удобных подъездных путей и хороших дорог.

В Калининграде сложно пользоваться общепринятой классификацией складской и производственной недвижимости. К нашему рынку она неприменима в силу его неразвитости.

Вместе с тем в мировой практике принято делить ее на несколько классов.

К недвижимости класса «А» относятся современные помещения, которые отличает удобное для большегрузного транспорта расположение, отделка и техническое обеспечение, соответствующие современным логистическим требованиям: ворота на каждые 500 кв. м площади, тепловой узел, автономная электроподстанция, охрана, системы пожаротушения и вентиляции, потолки не ниже 10 м.

Складская недвижимость класса «В» включает 20-30-летние помещения, не соответствующие двум-трем ключевым параметрам недвижимости класса «А»: недостаточное количество ворот, не слишком удобные подъездные пути и пр.

К классу «С» относятся бывшие производственные объекты и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку, старые и сильно изношенные складские помещения.

Недвижимость класса «D» — это не приспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки.

Согласно мировой классификации, на калининградском рынке практически не представлены объекты складской недвижимости класса «А» и «В», совсем скудно представлен класс «С». Почти 90% калининградский рынок сформирован складами и производственными помещениями класса «D». Новые производственно-складские комплексы крупные компании строят для себя, и они не поступают в свободное обращение на рынок.

Основными факторами, препятствующими развитию качественных объектов складской недвижимости в Калининградской области, являются нехватка подходящих обособленных участков с автономной системой коммуникаций и правильным юридическим оформлением, а также сложный процесс получения всех разрешений на необходимое изменение целевого назначения земельного участка под строительство склада. Второй фактор связан с энергетической проблемой. По мнению специалистов, в Калининградской области существует дефицит энергетических мощностей, которые не способны обеспечить энергоемкое строительство.

В силу этих причин старые ангары находят своих арендаторов. Как альтернативу, многие арендаторы готовы рассматривать варианты в ближних пригородах, в радиусе 15-20 км от Калининграда, ожидая не сколько улучшения условий обслуживания, а и скидок с цены продажи (аренды).

Наибольшим спросом у арендаторов пользуются складские помещения так называемого класса «С». Востребованность таких складов от общего объема спроса составляет до 70%, как правило, наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 150 до 1000 кв. м. Эти помещения арендуют компании «среднего и малого» бизнеса с небольшими объемами грузопотока. При этом небольшие помещения, до 150 кв. м, претендующие на класс «С», остаются невостребованными, так как не удовлетворяют требованиям «своего» клиента и слишком дороги для остальных.

Спрос на помещения класса «В» неоднороден, требуются в основном большие площади от 1000 кв. м, которых, соответствующего качества, практически нет. Именно поэтому большинство крупных компаний самостоятельно строят свои логистические центры или обращаются в фирмы, оказывающие логистические услуги.

Примерно 10% от общего объема спроса составляет спрос на помещения класса «D» (помещения довоенной постройки, бывшие телятники и т.д., от 70 руб. кв. м в мес.). У этих объектов есть своя специфика: их повсеместно переоборудуют под малоемкие «грязные» производства, например производство шлакоблоков, утилизация отходов, деревообработка и т.д.

Самые недорогие из них находятся за городом, в 10-15 км от Калининграда.

Особенностью Калининграда является то, что основная часть предлагаемых в аренду и выставленных на продажу объектов складской недвижимости требует дополнительных инвестиционных затрат в реконструкцию и ремонт.

Так как производственно-складские помещения различны по своему назначению и техническим характеристикам стоимость их находится в широком диапазоне от 9000 до 30 000 руб. за 1 кв.м., а арендная ставка колеблется между 100 и 200 руб. за 1 кв.м. в месяц в зависимости от наличия отопления, транспортной доступности и качества отделки (в областном центре – г. Калининграде). В г. Калининграде средняя цена предложения составляет **22 000 руб./кв.м.**

Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость Калининградской области (за исключением города Калининграда) составляет от 2000 до 16 000 руб./кв.м. Стоимость недвижимости зависит от местоположения (удаленность от Калининграда, районных центров, от государственной границы), от наличия коммуникаций, состояния и года постройки зданий. Средняя цена 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в Калининградской области (без учета г. Калининграда) составляет **10 000 руб.**

В городах и поселках Калининградской области значительный объем предложений на рынке недвижимости составляют бывшие сельскохозяйственные здания и сооружения (коровники, свинарники, фермы и проч.), переоборудованные под производственные и складские нужды. Стоимость 1 кв.м. таких объектов составляет от 1500 до 3000 руб./кв.м.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений производственно-складской недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта производственно-складского назначения может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций, неудовлетворительным физическим состоянием, несоответствием современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

В Калининградской области встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

В разрезе производственно-складской недвижимости особое внимание следует уделить объектам пищевого производства. На калининградском рынке на дату проведения исследования предложения о продаже объектов пищевого производства крайне ограничены (выставленные на продажу объекты расположены в Калининградской области, за чертой г. Калининграда; в областном центре предложения отсутствуют). Цена объектов пищевого производства, как правило, выше цены производственной недвижимости непищевого профиля, что обусловлено наличием жестких требований к пищевому производству.

Средняя цена объектов пищевого производства в Калининградской области (без учета г. Калининграда) составляет **25 000 руб.**

На рынке производственно-складской недвижимости г. Калининграда имеется значительное количество объектов, сдающихся в аренду. Однако большинство таких объектов представляют собой отдельностоящие здания/отдельные помещения в нежилых зданиях складского назначения (с возможным использованием под производство) непищевого профиля, преимущественно в удовлетворительном физическом состоянии (здания/помещения советской постройки, без отделки) с изношенным инженерным обеспечением, площадью до 1500 кв.м.

Диапазон ставок арендной платы за данные объекты в г. Калининграде: 100 – 300 руб./кв.м./мес.

На рынке производственно-складской недвижимости Калининградской области (без учета г. Калининграда) имеется ограниченное количество объектов, сдающихся в аренду. Сдающиеся в аренду производственно-складские объекты расположены преимущественно в зоне до 25 км от г. Калининграда, также на рынке имеется несколько предложений о сдаче объектов в аренду в отдельных городах Калининградской области (г. Советск, г. Гусев, г. Правдинск и др.).

Большинство сдающихся объектов производственно-складского назначения в Калининградской области (без учета г. Калининграда) представляют собой отдельностоящие здания/комплексы зданий, преимущественно в удовлетворительном физическом состоянии (здания советской или довоенной постройки) площадью до 2000 кв.м.

Диапазон ставок арендной платы за данные объекты в Калининградской области (без учета г. Калининграда): 50 – 250 руб./кв.м./мес.

На рынке аренды производственно-складской недвижимости основным спросом пользуются

объекты площадью от 300 до 1000 кв.м. В Калининградской области предложения об аренде объектов производственно-складского назначения, отвечающим современным требованиям, крайне ограничено (имеются единичные предложения).

На рынке также не практикуется сдача в аренду имущественных комплексов, комплексов зданий, объектов пищевого производства и других специализированных производств, складов со стеллажными системами хранения и т.п. Данное обстоятельство обусловлено высоким уровнем ликвидности и востребованности подобных объектов, так как все они используются собственниками для собственных нужд.

Земли промышленности

Стоимость 1 сотки земельного участка зависит от множества факторов. Все факторы, влияющие на стоимость можно разделить на 2 группы:

- общие факторы – это факторы, которые оказывают влияние на стоимость любого земельного участка, вне зависимости от его категории. К таким факторам относятся: местоположение, площадь, рыночный спрос, условия рынка, права собственности;
- специфические факторы - это факторы, которые оказывают влияние на стоимость земельных участков определенной категории.

В каждом выделенном в сегменте (г. Калининград, Калининградская область) существуют специфические факторы, определяющие стоимость 1 сотки:

г. Калининград

- район расположения земельного участка;
- престижность района расположения земельного участка;
- близость к центру города.

Калининградская область

- развитость района или города;
- его инфраструктура;
- близость к населенным пунктам;
- удаленность от г. Калининграда.

Объектами данного сегмента являются как земли промышленности, энергетики, транспорта, ... и земли иного специального назначения, так и земли населенных пунктов, предназначенные для строительства и эксплуатации промышленных объектов (далее – ЗУ промышленности).

В г. Калининграде максимальная, средняя, минимальная стоимости 1 сотки земли промышленности соответственно составляют **324 000, 115 000, 24 000** руб./сотка.

В Калининградской области максимальная, средняя, минимальная стоимости 1 сотки земли промышленности соответственно составляют **157 000, 49 000, 20 000** руб./сотка.

Особое место на рынке земельных участков Калининградской области занимают земли сельскохозяйственного назначения. Диапазон цен на участки сельскохозяйственного назначения в Калининградской области составляет от 200 до 1000 руб./сотка. Стоимость земельных участков зависит от местоположения (удаленность от Калининграда, районных центров, государственной границы), транспортной доступности, возможности подведения коммуникаций, возможности перевода в земли коммерческого или жилого назначения.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.

✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

В основу выбора варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта – Нежилого здания - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65 с земельным участком были положены следующие посылки:

1. Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов».
2. Объект недвижимости был спроектирован как здание нежилого фонда.

Анализ рынка объектов, подобных оцениваемому, показывает, что использование аналогичных объектов возможно для размещения нежилых коммерческих объектов.

На участке разрешено возведение объектов с/х назначения.

Оцениваемое строение площадью 97,7 кв.м. частично обеспечено инженерными коммуникациями и относится к нежилому фонду.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта недвижимости с земельным участком является дальнейшее его использование в качестве нежилого здания с/х и производственно-складского назначения – мастерских.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

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

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.

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.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода(метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.»

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

Согласно п. 23 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«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.»

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласно п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

«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 выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.
4. Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п. 25 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.»

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left(\sum_{k=1}^m C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot P_j}{\sum_{j=1}^g P_j} = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП_t) от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (С_р – стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

- к С - исторические стоимости затрат на дату k;
- к i - отраслевой индекс цен за период от k-го года до даты оценки;
- m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);
- t ЧДП - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;
- aj С - стоимость j-го аналога на рынке;
- j р - выборка j-ых аналогов;
- g - число аналогов на рынке;
- n - время будущей жизни объекта оценки;
- г - ставка (норма) дисконтирования;
- t - номер прогнозного периода.

В целом оценка недвижимого имущества производится исходя из варианта наиболее эффективного использования, отобранного среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которые являются физически возможными, достаточно обоснованными, финансово осуществимыми и соответствуют максимальной стоимости объекта.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Рыночный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества. Доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- затратный подход – это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;
- сравнительный подход – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- доходный подход – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

9. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости возведения аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и возведения на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий (стоимости замещения, восстановительной стоимости) и земельного участка.

Восстановительная стоимость – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения имущества – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определение стоимости земельного участка;
- ✓ определение стоимости нового строительства объекта;
- ✓ определение величины накопленного износа;
- ✓ вычитание величины износа из суммарной стоимости строительства и определение стоимости объекта оценки с учетом износа.

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик не применял затратный подход поскольку отсутствует подробная информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, кроме того в соответствии с целью оценки – для продажи в рамках конкурсного производства более целесообразно применять сравнительный подход.

В рамках затратного подхода определена только стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния. Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения. Согласно теории оценки, стоимость земельного участка в большей степени зависит от местоположения, его целевого назначения и вида права на земельный участок.

Стоимость занимаемого земельного участка, определена как ценность местоположения объекта оценки. Расчет стоимости земельного участка проведен сравнительным подходом на основе метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам-аналогам.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки, расположенные в близлежащих к объекту оценки населенных пунктах Калининградской области), которые были включены в листинг на продажу в ноябре 2017 года, имеющие наиболее схожие характеристики с оцениваемым объектом.

Копии предложений о продаже земельных участков, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«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 ...»

Таким образом, для проведения дальнейших расчетов во исполнение положений п. 22 ФСО №7 оценщиком был проведен анализ рынка с целью поиска доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (цены сделок и предложений).

В расчетах использовались сведения по ценам предложений на аналогичные земельные участки, выставленные на продажу в ноябре 2017 года.

Для проведения дальнейших расчетов во исполнение положений п. 22 ФСО №7 оценщиком был произведен отбор объектов-аналогов, наиболее соответствующих объекту оценки, из массива доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (цены сделок и предложений) согласно приведенным ниже критериям отбора.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:

1. Используемая информация об объектах-аналогах должна быть подтверждена.

2. Информация о ценах сделок / предложений объектов-аналогов должна соответствовать дате оценки – 30.11.2017г., то есть быть размещена ранее указанной даты.
3. У объектов-аналогов должно быть аналогичное объекту оценки назначение земельного участка.
4. Объекты-аналоги должны быть расположены в непосредственной близости от объекта оценки либо в районе сходного назначения, инфраструктуры, транспортной доступности, коммерческой привлекательности, удаленности от центра и выездов из города.
5. Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с объектом оценки по площади.
6. Объекты-аналоги должны иметь хорошие подъездные пути, асфальтированные.
7. Объекты-аналоги должны иметь ровный рельеф.

Для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка оценщиком выбраны 3 аналога, соответствующих всем перечисленным выше правилам отбора.

Для проведения дальнейших расчетов оценщиком были использованы все известные и доступные оценщику данные об объектах-аналогах, соответствующих критериям отбора аналогов, описанным выше.

Таблица 8

Описание объектов-аналогов

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Подъездные пути	Рельеф	Застроенность	Коммуникации	Вид права	Назначение участка	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Дата
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Земельный участок	Калининградская область, Багратионовский район, п.Гвардейское, д.3б	1 200,00	асфальт	ровный	застроен	коммуникации рядом	аренда на 49 лет	пром.назначения	8-967-351-35-44	154 000	128	ноя.17
2	Земельный участок	Калининградская область, г.Гвардейск, ул.Совхозная	14 000,00	асфальт	ровный	свободен	коммуникации рядом	собственность	пром.назначения	8-911-070-82-66	2 100 000	150	ноя.17
3	Земельный участок	Калининградская область, г.Гусев, ул.Достоевского, 3А	22 500,00	асфальт, ж/д ветка	ровный	свободен	коммуникации рядом	собственность	пром.назначения	8-909-779-81-06	1 000 000	44	дек.17

Таблица 9

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Стоимость 1 кв. м. общей площади.	руб./ м2	128,33	150,00	44,44
Вид передаваемых прав	аренда на 20 лет	аренда на 49 лет	собственность	собственность
Корректировка		-12,0%	-26,0%	-26,0%
Скорректированная стоимость		112,93	111,00	32,89
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		112,93	111,00	32,89
Условия сделки (вид стоимости)	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость		90,35	88,80	26,31
Условия рынка	ноя.17	ноя.17	ноя.17	дек.17
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		90,35	88,80	26,31
Местоположение	Калининградская область, Черняховский район, пос.Щеглы, ул.Школьная	Калининградская область, Багратионовский район, п.Гвардейское, д.3б	Калининградская область, г.Гвардейск, ул. Совхозная	Калининградская область, г.Гусев, ул.Достоевского, 3А
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		90,35	88,80	26,31
Транспортная доступность участка	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт, ж/д ветка
Корректировка		0,0%	0,0%	-13,8%
Скорректированная стоимость		90,35	88,80	22,68
Общая площадь, кв.м.	6315,00	1200,00	14000,00	22500,00
Общая площадь, га	0,63	0,12	1,40	2,25
Корректировка		-14,9%	8,0%	13,1%
Скорректированная стоимость		76,91	95,93	25,66
Наличие инженерных	электричество	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
<i>коммуникаций</i>				
Корректировка		15,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная стоимость		88,44	110,32	29,51
<i>Назначение участка</i>	<i>обеспечение с/х производства</i>	<i>пром.назначения</i>	<i>пром.назначения</i>	<i>пром.назначения</i>
Корректировка		-49,0%	-49,0%	-49,0%
Скорректированная стоимость		45,10	56,26	15,05
<i>Застроенность участка</i>	<i>застроен</i>	<i>застроен</i>	<i>свободен</i>	<i>свободен</i>
Корректировка		0,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость		45,10	53,45	14,30
<i>Рельеф участка</i>	<i>ровный</i>	<i>ровный</i>	<i>ровный</i>	<i>ровный</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		45,10	53,45	14,30
<i>Для выводов:</i>				
<i>Скорректированная стоимость</i>		45,10	53,45	14,30
Общая валовая коррекция, руб.		-83,23	-96,55	-30,14
В % от цены продажи/предложения		-64,86%	-64,37%	-67,83%
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,3679	0,3701	0,3550
Весовой коэффициент		33,66%	33,86%	32,48%
Вес аналога, руб.		15,18	18,10	4,64
Расчетная стоимость одного квадратного метра общей площади, руб.		38		
Стоимость объекта оценки методом сравнения продаж, руб.		239 970		
Стоимость объекта оценки методом сравнения продаж, округленно, руб.		240 000		

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Последовательность внесения корректировок.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4 элемента сравнения).

Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку (5-7 элементы сравнения), путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка. Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т.е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные. При этом денежная корректировка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Процентные корректировки изменяют, стоимость земельного участка на определенный коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта аналога на данный коэффициент:

$$V_{ан} = Ц_{ан} \times П \% = (V_{ед} \times K_{ед}) \times П \%,$$

где $V_{ан}$ - скорректированная цена продажи объекта-аналога;

$Ц_{ан}$ - цена продажи объекта-аналога;

$П \%$ - процентная поправка;

$V_{ед}$ - стоимость одной единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения.

Процентные корректировки используются тогда, когда сложно определить точные рублевые поправки, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий.

Денежные относительные поправки изменяют стоимость одной единицы сравнения на определенную сумму:

$$V_{ан} = (V_{ед} \times K_{ед}) + (K_{ед} \times П_{отн}) = (V_{ед} + П_{отн}) \times K_{ед},$$

$П_{отн}$ - денежная относительная поправка.

Денежные абсолютные поправки изменяют цену продажи объекта аналога на определенную абсолютную сумму:

$$V_{ан} = Ц_{ан} \pm П_{абс},$$

$П_{абс}$ - денежная абсолютная поправка.

Обоснование вносимых корректировок.

Для всех земельных участков-аналогов условия расчетов типично рыночные, расчет денежными средствами, данные об офертах не имеют существенных временных отличий. На указанные элементы сравнения корректировки не вносились.

Вид передаваемых прав

Объекты, принятые для сравнения, имеют отличные от объекта оценки права на земельный участок – собственность.

Величина поправки на вид права определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера корректировок для различных земельных участков. Размер поправки на вид права для земельных участков под индустриальную застройку составит среднюю величину:⁴

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Корректировка для объекта-аналога №1 = -12,0%.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 2-3 = -26,0%.

Условия продажи

В данном случае была введена корректировка на торг. Все объекты аналоги на дату оценки выставлены на продажу через риэлтерские агентства, то есть при сравнении использована цена предложения.

Скидка на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Л. А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера скидок на торг для различных земельных участков. Размер скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке принят на уровне -20,0%⁵, который находится в диапазоне от 12,2% до 25,1%.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2016», том III «Земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016) - стр. 148, табл.43.

⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2016», том III «Земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016) – стр. 293, табл.80.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1-3 = -20,0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города, остановок общественного транспорта и транспортных маршрутов.
- Привлекательность района расположения;

Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1-3 = 0,0%.

Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

• Транспортная доступность участка.

Объекты-аналоги отличаются по данному фактору от объекта оценки – требуется внесение корректировки. Объект оценки не обеспечен железнодорожной линией, в отличие от объекта-аналога №3, обеспеченного ж/д линией – необходимо внесение понижающей стоимости корректировки.

Величина поправки на наличие железнодорожной ветки определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера корректировок для различных объектов недвижимости⁶. Размер поправки на наличие железнодорожной ветки для земельных участков под индустриальную застройку составит:

⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. - Нижний Новгород, 2016. - стр. 135, табл. 37.

Таблица 5			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,17

Величина обратной корректировки – на отсутствие ж/д ветки составляет: $= (1/1,16-1)*100\% = -13,8\%$.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1,2 = 0,0%.

Корректировка для объекта-аналога №3 = -13,8%.

• **Общая площадь.**

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от его общей площади (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынка земельных участков показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

где,

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость земельного участка снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Используемая формула для расчета:

$$П_m = \left(\frac{S_o}{S_a} \right)^{-0,097}$$

Где S_o – площадь оцениваемого объекта, м²,

S_a – площадь объекта-аналога, м².

-0,097 – коэффициент торможения определен на основании данных исследования к.т.н., профессора Л. А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера поправок на масштаб для различных земельных участков⁷.

Коэффициент торможения принят в размере = -0,097, как среднее значение доверительного интервала.

Величина коэффициента торможения определена для категории земельных участков под индустриальную застройку:

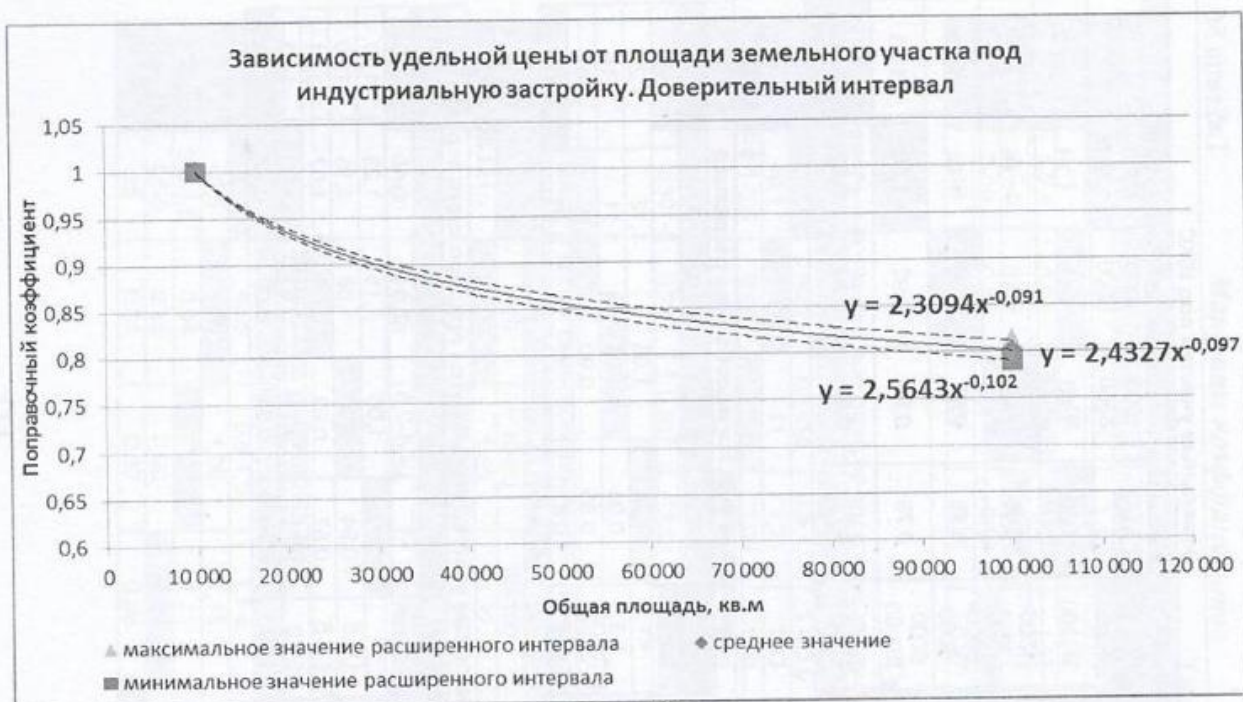


Рис. 107

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Наименование	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	6315,00	1200,00	14000,00	22500,00
Корректировка, %		-14,9%	8,0%	13,1%

• **Инженерные коммуникации.**

Объекты-аналоги отличаются по данному фактору от объекта оценки – требуется внесение корректировки. Объект оценки обеспечен электричеством, в отличие от объектов-аналогов, к которым возможно подведение коммуникаций, но они не подведены – необходимо внесение повышающей стоимость корректировки.

Величина поправки на инженерные коммуникации определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера

⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2016», том III «Земельные участки» (под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016) - стр. 178.

корректировок для различных объектов недвижимости⁸. Размер поправки на наличие инженерных коммуникаций для земельных участков под индустриальную застройку составит:

Матрицы коэффициентов

Таблица 66¹⁰

Под индустриальную застройку		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-27%	-21%	-23%	-33%
	Э	15%	0%	-2%	5%	-15%	-9%	-11%	-23%
	Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-7%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
	Э, Г	36%	18%	15%	24%	0%	7%	5%	-9%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-7%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	18%	-5%	2%	0%	-13%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%

¹⁰ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1,2,3 = +15,0%.

Назначение участка

Объекты-аналоги отличаются по данному фактору от объекта оценки – требуется внесение корректировки. Объект оценки имеет назначение – для с/х производства и застроен соответствующими зданиями, используется по назначению, в отличие от объектов-аналогов, у которых промышленное (индустриальное, производственно-складское) назначение – необходимо внесение понижающей стоимости корректировки.

Величина поправки на назначение участка определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера корректировок для различных объектов недвижимости⁹. Размер поправки на функциональное назначение для земельных участков составит:

⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. - Нижний Новгород, 2016. - стр. 251, табл. 66.

⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. - Нижний Новгород, 2016. - стр. 258, табл. 72.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Функциональное назначение			
Отношение удельной цены земельных участков под сельхозпроизводство (сельскохозяйственного назначения) к ценам аналогичных участков под производственно-складское использование (под индустриальную застройку)	0,51	0,48	0,55

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1,2,3 = -49,0%.

Застроенность участка

На рынке недвижимости спросом пользуются свободные от застройки участки.

Объекты-аналоги № 2,3 отличаются от объекта оценки по данному фактору, требуется внесение корректировки.

Поправка на наличие построек на участке определена согласно расчету СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации, опубликованной на Портале Statrielt:

«На снос ветхих зданий, строений и сооружений - корректировки на 01.07.2017 года»

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,91	1,00	0,95

Размер поправки на застроенность составит -5,0%¹⁰.

Рельеф участка

Ввод корректировки не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов рельеф ровный.

¹⁰ Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости по методу сравнения продаж

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производится по следующей формуле:

Формула 1

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2 \right)}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

Формула 1

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В результате расчета методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 6315,0 кв.м. составляет (с учетом округления):
240 000 рублей
(Двести сорок тысяч) рублей

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранным объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. права собственности на недвижимость;
2. условия финансирования;
3. условия продажи;
4. состояние рынка;
5. местоположение;
6. физические характеристики;
7. экономические характеристики;
8. характер использования;
9. компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе методом сравнения продаж.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Объем доступных оценщику рыночных данных представлен в таблице ниже, для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичный вид использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- сопоставимая площадь

Для объективной оценки рыночной стоимости объекта оценки из всего массива публичных ofert о продаже объектов недвижимости в Калининградской области были отобраны предложения о продаже объектов, в наибольшей степени соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробное описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Все представленные аналоги отобраны по функциональному назначению и максимальной близости параметров: условия продажи (помещения в черте города), соизмеримость по площади с объектом оценки.

Характеристики объектов-аналогов были выяснены из интервью с представителями собственников.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Для проведения дальнейших расчетов оценщиком были использованы все известные и доступные оценщику данные об объектах-аналогах, соответствующих критериям отбора аналогов, описанным выше.

Согласно Заданию на оценку, а также в соответствии с целью оценки – для продажи в рамках конкурсного производства – итоговая рыночная стоимость должна быть определена без учета НДС. В связи с этим все стоимости, полученные в рамках различных подходов, должны быть приведены к значению – без НДС. Таким образом, для получения итоговой стоимости без НДС в рамках сравнительного подхода, необходимо исчислить НДС по ставке 18% из цен предложений объектов-аналогов.

Таблица 10

Описание объектов-аналогов

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Наличие административно-офисных помещений, их площадь	Сети коммуникаций	Состояние отделки	Год постройки и здания	Состояние здания	Наличие ж/д ветки	Доступ к объекту	Материал стен	Источник информации	Стоимость с НДС, руб	Стоимость без НДС, руб	Стоимость 1 кв.м. без НДС, руб.	Дата
1	Нежилое здание - под производство, ферму, склад	Калининградская область, Гвардейский район, п.Ручьи, ул. Красная, 8	1 761,5	200,0	вода-скважина, канализация, электричество 50 квт, отопление дизельное	удовлетворительное	советской постройки	удовлетворительное	нет	свободный	кирпичные	8-906-237-68-01	9 700 000	8 220 339	4 667	ноя.17
2	Нежилое здание – станция техобслуживания и ремонта автомобильной техники на 4 поста	Калининградская область, г.Краснознаменск, ул.Советская, д.33бс33б	125,7	14,0	вода, канализация, электричество, отопление электрическое	удовлетворительное	2011 года постройки	хорошее	нет	свободный	кирпичные	ПАО ВТБ24, 8-800-200-24-20	1 170 800	992 203	7 893	ноя.17
3	Складское помещение	Калининградская область, г.Черняховск, ул.Октябрьская, д.3	705,4	0,0	электричество	удовлетворительное	советской постройки	удовлетворительное	нет	свободный	кирпичные	8-921-778-67-60	2 100 000	1 779 661	2 523	ноя.17
4	Складское помещение	Калининградская область, г.Черняховск, ул.Октябрьская, д.3	1 303,0	0,0	электричество	удовлетворительное	советской постройки	удовлетворительное	нет	свободный	кирпичные	8-921-778-67-60	3 700 000	3 135 593	2 406	ноя.17

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. общей площади зданий. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке продажи индустриальной недвижимости Калининградского региона.

Кроме того, такая единица сравнения является общей для объектов для которых определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

По некоторым ценообразующим факторам Оценщик отказывается от использования качественных единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

К такого рода характеристикам относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, (см. список объектов-аналогов), все исследованные аналоги предлагаются на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

По всем вышеперечисленным характеристикам сделок Оценщик не располагает информацией, которая способна повлиять на итоговые результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Описание внесенных корректировок

Условия продажи

В данном случае была введена корректировка на торг. Все объекты аналоги на дату оценки выставлены на продажу через риэлтерские агентства, то есть при сравнении использована цена предложения.

Скидка на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Л. А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера скидок на торг для различных объектов недвижимости. Размер скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке г. Калининграда составит – -11,0%¹¹ (среднее значение).

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах²⁴

Таблица 165

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,12	0,09	0,15
2	Москва	0,13	0,10	0,15
3	Новосибирск	0,12	0,08	0,16
4	Ижевск	0,12	0,09	0,16
5	Хабаровск	0,13	0,09	0,17
6	Калининград	0,11	0,08	0,15
7	Нижний Новгород	0,13	0,09	0,16
8	Волгоград	0,14	0,10	0,18
9	Иваново	0,15	0,10	0,19
10	Омск	0,13	0,09	0,17
11	Ставрополь	0,13	0,09	0,16
12	Архангельск	0,13	0,09	0,18
13	Якутск	0,11	0,08	0,14
14	Тула	0,13	0,09	0,16
15	Екатеринбург	0,12	0,08	0,15
16	Саратов	0,13	0,09	0,16
17	Курск	0,12	0,09	0,16
18	Петропавловск-Камчатский	0,12	0,10	0,14
19	Смоленск	0,14	0,10	0,18
20	Липецк	0,12	0,09	0,15
21	Владимир	0,12	0,09	0,16
22	Самара	0,13	0,09	0,17

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1-4 = -11,0%.

¹¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. - Нижний Новгород, 2017. - стр. 267, таблица 165.

Условия рынка (дата продажи)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в ноябре 2017 года и на дату оценки не проданные. Корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города, остановок общественного транспорта и транспортных маршрутов.
- Привлекательность района расположения;

Местоположение объекта оценки и аналогов сопоставимо. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1-4 = 0,0%.

Доступ к объекту

Внесение корректировки не требуется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки – имеют свободный доступ.

Назначение

Внесение корректировки не требуется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки – имеют производственно-складское назначение.

Масштаб объекта

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Поправка на масштаб определена на основании исследования к.т.н., профессора Л. А. Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера поправок на масштаб для различных объектов недвижимости. Размер поправки на масштаб для производственно-складских объектов составит¹² (среднее значение):

		Цена							
	Площадь, кв. м	аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Корректировка для объекта-аналога №1 = +37,0%.

Корректировка для объекта-аналога №2 = +8,0%

Корректировка для объекта-аналога №3 = +26,0%

Корректировка для объекта-аналога №4 = +32,0%.

¹² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. - Нижний Новгород, 2017. - стр. 158, таблица 81.

Наличие ж/д ветки

Ввод корректировки не требуется, поскольку объект оценки и все сравниваемые аналоги не имеют ж/д ветки на территории.

Степень физического износа здания (физическое состояние здания)

Величина корректировки определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А.Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки размера поправок на физическое состояние здания для различных объектов недвижимости. Размер корректировки составит¹³:

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.24	1.75
	удовл.	0.81	1	1.43
	неудовл.	0.57	0.70	1

Корректировка для объекта-аналога №2 = -19,0%.

Состояние отделки

Внесение корректировки не требуется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки – имеют удовлетворительное состояние отделки.

Наличие отопления

Внесение корректировки не требуется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки – не имеют отопления.

Материал стен

Внесение корректировки не требуется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору с объектом оценки – имеют кирпичные стены.

Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Коммерческие объекты недвижимости значительно отличаются по стоимости в зависимости от типа использования: административно-офисное, производственное, складское.

Для расчета данной корректировки при определении рыночной стоимости объекта оценки была определена доля административно-бытовых помещений в общей площади базы/имущественного комплекса объектов-аналогов и объекта оценки.

Величина поправки на назначение определена на основании исследования к.т.н., профессора Л.А.Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки поправок для различных объектов недвижимости. Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса для производственно-складских объектов составит – 1,51¹⁴ (среднее значение).

¹³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. - Нижний Новгород, 2017. - стр. 210, таблица 123

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. - Нижний Новгород, 2017. - стр. 246, табл.152.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Таблица 11

Расчет корректировки на назначение для производственных и складских зданий

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь административно-бытовых помещений объекта, кв.м.	0	200	14	0	0
Общая площадь, кв.м.	97,7	1761,5	125,7	705,4	1303,0
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0%	11%	11%	0%	0%
Величина поправки согласно сборнику		51,0%	51,0%	51,0%	51,0%
Корректировка на назначение с учетом доли административно-бытовых помещений		-5,8%	-5,7%	0,0%	0,0%

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж приведен ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Стоимость 1 кв. м. общей площади без НДС	руб./ м2	4667	7893	2523	2406
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4667	7893	2523	2406
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4667	7893	2523	2406
Условия сделки (вид стоимости)	Факт	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Условия рынка	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17	ноя.17
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Местоположение	Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10	Калининградская область, Гвардейский район, п.Ручьи, ул. Красная, 8	Калининградская область, г.Краснознаменск, ул.Советская, д.33бс33б	Калининградская область, г.Черняховск, ул.Октябрьская, д.3	Калининградская область, г.Черняховск, ул.Октябрьская, д.3
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Функциональное назначение	Нежилое здание - мастерские	Нежилое здание - под производство, ферму, склад	Нежилое здание – станция техобслуживания и ремонта	Складское помещение	Складское помещение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
			<i>автомобильной техники на 4 поста</i>		
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Масштаб (общая площадь), кв.м.	97,7	1761,5	125,7	705,4	1303,0
Корректировка		37,0%	8,0%	26,0%	32,0%
Скорректированная стоимость		5690	7587	2829	2827
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Год постройки	до 1945/ кап.ремонт 1998 г.	советской постройки	2011 года постройки	советской постройки	советской постройки
Корректировка		0,0%	-19,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	5690	2245	2142
Состояние отделки	удовлетвори- тельное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Наличие отопления	неотапливаемые	неотапливаемые	неотапливаемые	неотапливаемые	неотапливаемые
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		4153	7025	2245	2142
Доля административно- бытовых помещений в общей площади	0%	11%	11%	0%	0%
Корректировка		-5,8%	-5,7%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		3913	6626	2245	2142
Для выводов:					

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Скорректированная стоимость		5450	5853	2829	2827
Общая валовая коррекция, руб.		783	-2040	306	421
Общая валовая коррекция, %		16,8%	-25,8%	12,1%	17,5%
Баллы		1,1678	0,7415	1,1214	1,1748
Весовой коэффициент в % от общей суммы баллов		27,77%	17,63%	26,67%	27,93%
Вес аналога, руб.		1513	1032	754	790
Расчетная стоимость одного квадратного метра общей площади, руб.		4 089			
Расчетная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.		399 540			
Расчетная стоимость объекта оценки, без НДС, округленно, руб.		400 000			

**Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки по сравнительному подходу составляет округленно:
400 000 рублей**

12. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации. Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Основой для расчетов текущей стоимости объекта оценки при доходном подходе является чистый операционный доход - это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Для расчета стоимости Объекта оценки доходный подход не использовался, по следующим причинам:

- на рынке недвижимости Калининградской области отсутствует необходимое и достаточное количество предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов,
- по состоянию на дату оценки объект оценки – нежилое здание – не сдано в аренду, не приносит текущего дохода от сдачи в аренду.

Таким образом, при применении доходного подхода невозможно получить адекватный результат оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

В связи с вышеуказанным доходный подход к оценке объекта недвижимости в данном отчете не применялся.

13. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена с использованием только одного сравнительного подхода, то нет необходимости в согласовании результатов оценки. Таким образом, итоговая рыночная стоимость принята равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Для установленной цели оценки – для продажи в рамках конкурсного производства – определенная в настоящем Отчете рыночная стоимость объектов оценки должна выражаться конкретным значением, а не интервалом значений стоимости.

Согласование результатов оценки объекта недвижимости
(Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65 с правом аренды земельного участка)

Таблице 13

Применяемый подход	Стоимость объекта, руб.	Вес
Сравнительный	400 000	100%
Затратный	0	0%
Доходный	0	0%
Согласованная величина рыночной стоимости (округленная величина)	400 000	100%

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
составляет без НДС, округленно:
400 000 руб.
(Четыреста тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65	160 000
2	Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97	240 000
	Итого	400 000

Оценщик

Скуратович О.А.

Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»

Шкурат В.С.

14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет Оценщики, настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в разделе 1.4. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - ФЗ РФ № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
 - «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. 568-р.
 - Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки и «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
 - Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 « Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
 - Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05 2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
 - Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Рыночная стоимость объекта оценки: *«Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65, расположенное на земельном участке из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства, площадью 6315,00 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97 на праве аренды», по адресу: Калининградская область, Черняховский район, п.Щеглы, ул.Школьная, д.10, по состоянию на 30.11.2017 г. составляет с учетом округления без НДС: 400 000 (Четыреста тысяч) рублей*

В том числе:

№	Наименование	Рыночная стоимость недвижимого имущества, без НДС, руб.
1	Нежилое здание - Мастерские, общей площадью 97,7 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 39:13:040203:65	160 000
2	Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов под обеспечение сельскохозяйственного производства площадью 6315,0 кв.м., кадастровый номер 39:13:040203:97	240 000
Итого		400 000

Оценщик

Скуратович О.А.

**Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»**

Шкурят В.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), введенные Приказами Минэкономразвития РФ № 297,298,299 от 20.05.2015г., №611 от 25.09 2014г.
3. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005/ Пер.И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2005.
4. Информация сайтов Интернет
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. 568-Р.
6. Е.С. Озеров. Экспресс-метод оценки рисков кредитования инвестиций в недвижимость. Научно-электронный журнал «Проблемы недвижимости» выпуск 1, 1999г. Изд-во Р-Клуб, Санкт-Петербург.
7. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016 "Том 4. Жилая недвижимость", издание четвертое, Нижний Новгород, 2016
8. Периодическое средство массовой информации "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки", издание четвертое, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016г.
9. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/Под общ. ред. П.Г.Грабового. Смоленск, М., 1999г.
10. Оценка для целей залога. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. Москва «Финансы и статистика» 2008г.,

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

Предложения о продаже объектов недвижимости – земельных участков

Аналог № 1

Участок 12 сот. (промназначения)
№ 1200827367, размещено 28 ноября в 15:18 112 (+3)

154 000 ₽
Купить в кредит

8 967 351-35-44

Написать сообщение

Stroitel
Продавец
На Avito с мая 2012
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Калининградская область, Багратионовск

Реклама
БОРА Профилегибочное оборудование
Линии металлочерепицы, профнастил, ЛСТК, сайдинг, линии профнастила, линии металлочерепицы, линии сайдинга, линии резки
bogacom.ru
Адрес и телефон

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 12 сот.

Здание КЗС-20(комплекс зерноочистительный), литера А, А1, к.н. 39:01:051305:0002:3827/A-A1, (частично разрушено), Багратионовский р-н, п.Гвардейское, д.36, земельный участок 1200 кв.м. под обслуживание здания КЗС-20, аренда 49 лет, к.н. 39:01:051305:28, категория земель-земли населённых пунктов.

ВКонтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, Email, Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления


https://www.avito.ru/bagrationovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1200827367

Аналог № 2

Участок 1.4 га (промназначения) 2 100 000 ₽ Эдуард 8 911 070-82-66 Написать сообщение

4 объявления пользователя

Адрес: Калининградская область, Гвардейск, ул Совхозная

Кадастровый номер 39:02:010****1** проверен  [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 140.1 сот.

Адрес: Калининградская область, Гвардейск, ул Совхозная [Посмотреть карту](#)

Продается земля Промышленного назначения 1,4 Га. Газ, электричество, водопровод, с выездом на автодорогу.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Реклама

БОРА Профилегибочное оборудование

Линии металлочерепицы, профнастил, ЛСТК, сайдинг, [линии резки](#), фальц, [линии профнастила](#), [линии металлочерепицы](#), [линии сайдинга](#), [линии резки](#), [borasom.ru](#) Адрес и телефон

https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_930178694

Аналог № 3

Участок 2.25 га (промназначения) 1 000 000 ₽ Ирина 8 909 779-81-06 Написать сообщение

Адрес: Калининградская область, Гусев, Россия, Калининградская область, Гусев, улица Достоевского 3А [Скрыть карту](#)

Продается земельный участок (земли населенных пунктов), удобное расположение для использования, примыкает к железной дороге, подъезд к участку - асфальтированная дорога.

1 объявление пользователя

Адрес: Калининградская область, Гусев, Россия, Калининградская область, Гусев, улица Достоевского 3А

Реклама

Новое общежитие 50 м от метро!


Звоните! Всем сутки в подарок. Комфортное размещение - около метро. Бронируйте! [Без посредников](#) [Иностранцам](#) [регистрация](#) [Кухня и душ](#) [Бесплатный Wi-Fi](#)

https://www.avito.ru/gusev/zemelnye_uchastki/uchastok_2.25_ga_promnaznacheniya_1116896316

Предложения о продаже объектов недвижимости – нежилых зданий

Аналог № 1

Участок 90 сот. (СНТ, ДНП) 9 700 000 ₽
№ 725665342, размещено 16 ноября в 11:00 1838 (+8)



8 906 237-68-01

Написать сообщение

частное лицо
На Avito с декабря 2011
Агентство

563 объявления пользователя

Контактное лицо
частное лицо

Адрес:
Калининградская область, Гвардейск,
Гвардейский район, п. Ручьи, Ул. Красная 8

Реклама

Недорого и удобно
Абхазия 2017!
Недорого и удобно
- Абхазия 2017!
ostrovok.ru/Абхазия-Недорого

Путешествуй! Абхазия дешевле чем в турах. Выбирай и бронируй отель онлайн!
Отели на Пхукете Отели в Барселоне
Отели на Кипре Отели в Таиланде
Адрес и телефон

Реклама

Распродажа
полуприцепов
МАЗ
mazcenter.ru
Автомобили в наличии!
Скидки и акции на сайте -
звоните! Офиц. дилер.
Спецпредложения МАЗ
Сервис МАЗ
МАЗ в лизинг
МАЗ в кредит
Адрес и телефон

Расстояние до города: 40 км; Площадь: 90 сот.

Адрес: Калининградская область, Гвардейск, Гвардейский район, п. Ручьи, Ул. Красная 8 [Посмотреть карту](#)

Продается здание коровника общей площадью 1761,5 кв.м. с пристройкой, по адресу Гвардейский р-он п. Ручьи на участке сельхоз. назначения общей площадью 9000 кв.м. В здании подключены все коммуникации, вода-скважина, канализация, электричество 50 квт, отопление дизельное. Можно использовать под производство, ферму, склад и т.д. имеются кабинеты, склады, баня. Вода и электричество разведено и подключено. Видеонаблюдение, сигнализация, стоит на пульте охраны. Имеется четверо ворот, высота потолков 1- го этажа 3,5 м, второго 6 метров в коньке. Подъездные пути - асфальт.


Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/gvardeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._snt_dnp_725665342

Аналог № 3

Складское помещение, 705 м² 2 100 000 ₽
№ 1043920553, размещено 15 ноября в 17:45 486 (+7)



8 921 778-67-60

Написать сообщение

частное лицо
На Avito с октября 2010
Агентство

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Снежана

Адрес:
Калининградская область, Черняховск, ул. Октябрьская, д.3

Реклама

Детский сад «Сказочный мир».
skazochnymir63.ru
Набор в новую группу. 7500 рублей в месяц. Жмите на сайт.
[Наши правила](#) [Полезные статьи](#) [О нас](#)
[Наши контакты](#)
Адрес и телефон Самара

Реклама

Хватит снимать склад
sklad.galant-biz.ru
на окраине! Доступная аренда в центре города. Собственник. Обращайтесь!
Самара

Площадь: 705 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул. Октябрьская, д.3
[Посмотреть карту](#)

Свинарник 465,1 кв.м
Столярный участок 240,3 кв.м
Земельный участок 3000 кв.м. Земли населенных пунктов, предоставленные под производство (Право аренды долгосрочное). Электричество 20-30 квт. Въезд с ул. Октябрьской. На плане номер 3.

Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Google+ Twitter YouTube


Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_705_m_1043920553

Аналог № 4

Складское помещение, 1303 м² 3 700 000 ₽
№ 980155035, размещено 15 ноября в 17:44 433 (+8)



8 921 778-67-60

Написать сообщение

частное лицо
На Avito с октября 2010
Агентство

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Снежана

Адрес
Калининградская область, Черняховск, ул. Октябрьская, д.3

Реклама

Детский центр развития в Самаре
luboznauki.ru/детский-центр
Любознайки – уникальный детский центр развития в Самаре! Методика ТРИЗ!
С рождения до 3-х лет С 3-х до 5-ти лет
С 5-ти до 7-ми лет Программа
Адрес и телефон Самара

Реклама

Асфальтирование дорог в Самаре!
stroydor63.ru
Комплексные услуги по асфальтированию дорог! Быстро, качественно, недорого!
Адрес и телефон Самара

Площадь: 1303 м²

Адрес: Калининградская область, Черняховск, ул. Октябрьская, д.3
Посмотреть карту

Котельная 613,3 кв.м
Мех.мастерские 341,6 кв.м
Ангар 348,6 кв.м
Земельный участок 7000 кв.м. Земли населенных пунктов, предоставленные под производство (Право аренды долгосрочное). Электричество 20-30 квт.
На плане номер 2.

Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Google+ Twitter YouTube


Пожаловаться

https://www.avito.ru/chernyahovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1303_m_980155035

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕЩИКА



 ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17670B4000107		INSURANCE POLICY № 17670B4000107	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.			
Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ШКУРАТ ВАДИМ СТАНИСЛАВОВИЧ			
Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.	Не установлена	0,046 %	13800 (Тринадцать тысяч восемьсот) рублей.
Лимит ответственности по одному страховому случаю Не установлен			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия оплачивается Страхователем единовременно безналичным платежом не позднее 19.05.2017 г.			
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «20» Мая 2017г. по «19» Мая 2018 г.			
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полусу применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).			
ПРИЛОЖЕНИЯ: Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л. Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».			
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК»			
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВАТЕЛЯ: (подпись)			
М.П. (подпись)			
Место выдачи: Калининградская область, г. Калининград, ул. Советская, д. 10, стр. 1 (495) 65-62-78.			
Дата выдачи: 15 Мая 2017 г.			



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Щкурят
Вадиму Станиславовичу
в том, что он(а) с 01 августа 2013 г. по 15 августа 2013 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов
(количественно)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование организации)
выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Директор (Директор) _____
Секретарь _____
Город Москва год 2013

Регистрационный номер 0324

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Скуратович Олеся Александровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2714 № 528798, выдан 10.09.2014 г.
Отделом УФСР России по Калининградской обл. Московского р-на
гор. Калининграда

(оригинал, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
«02» марта 2012 г., регистрационный № 007872
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «11» сентября 2017 года.

Президент С.А. Табакова

0024397 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2575

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 105116

Настоящий диплом выдан Женсенофоновой
Олеге Александровне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 сентября 2008 г. по 02 июля 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФЕОУ ВОТО
Международный институт бизнеса
(наименование учреждения (наименование) высшего учебного заведения)

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

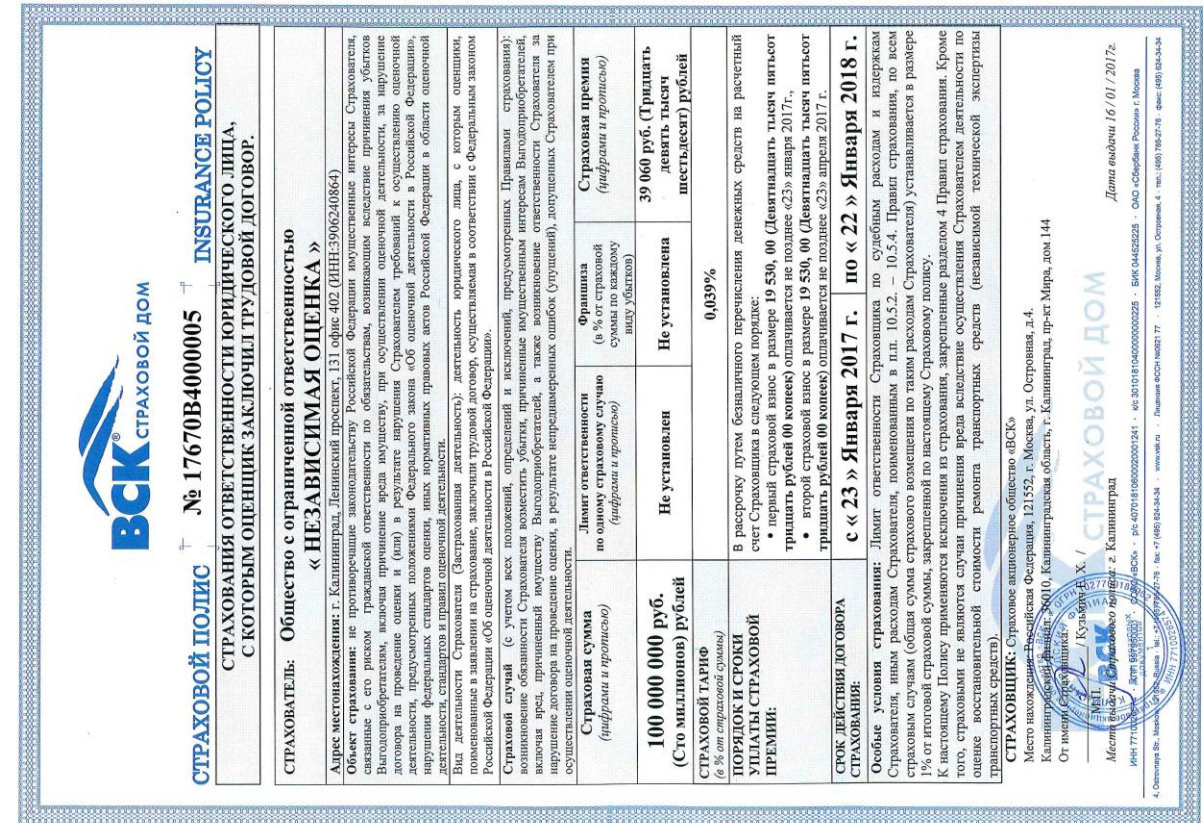
Государственная аттестационная комиссия решением от 02 июля 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Женсенофоновой
Олеге Александровне
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы)

Подпись государственной
аттестационной комиссии _____
(подпись, печать)

Город Самара

МЗФ Гумант. 1356



Формы № 1-3/учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»
(далее именуемое в настоящем свидетельстве «организация»)

О Г Р Н 11113926023397

поставлено на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

01 июля 2011
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по городу Калининграду 3 9 0 6

в ее адресован
ИНН/ЖПН 3 9 0 6 2 4 0 8 6 4 / 3 9 0 6 0 1 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения реквизитов и/или сведений.

И.о. начальника межрайонной инспекции
Дутовская Т. М.
(подпись, ФИО)

серия 39 №001392654

Формы № 1-3/учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесены запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

01 июля 2011 за основными государственными регистрационными номером
(число) (основной регистрационный номер) 11523

1 1 1 1 3 9 2 6 0 2 3 3 9 7

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Калининградской области
(наименование регистрирующего органа)

И.о. начальника межрайонной инспекции
Дутовская Т. М.
(подпись, ФИО)

серия 39 №001392653



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«21» июля 2017г. № 1121
Дата выдачи сертификата Регистровый номер НП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (Протокол № 0002 от 12.12.2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07.2011 г. Исполнительного Директора НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью
наименование юридического лица (фирмы, и/или, общество индивидуального предпринимателя)
«Независимая оценка»

ИНН 3906240864

236000 г. Калининград, Ленинский проспект д. 131 БЦ «Панорама» офис 710.
адрес

Срок действия сертификата с 21.07.2017 г. по 20.07.2018г.

Представитель НП «Партнерство Российского общества оценщиков» (И.Л. Артеменков)

Срок действия сертификата продлен до

441

Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (платных сотрудников Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

1. Шкурат В.С.	(№ 000968	в реестре РОО);
2. Скуртавич О.А.	(№007872	в реестре РОО);
3. Швец Е.А.	(№009558	в реестре РОО);

Сертификат считается действительным и подлежит возврату в НП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.; и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 2

ФГИС ЕГРН		Раздел I	
(полное наименование органа регистрации прав)			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 17.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 17.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
17.05.2017	№ 99/2017/17062657		
Кадастровый номер:		39:13:040203:65	
Номер кадастрового квартала:		39:13:040203	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 2-011244	
Адрес:	Калининградская область, Черняховский р-н, п. Щеглы, ул. Школьная, д. 10		
Площадь, м²:	97,7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Мастерские		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	588748,99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Логиновская Ольга		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
(подпись, наименование должности)		(подпись, наименование)	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Стр. 2 из 2

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
17.05.2017 № 99/2017/17062657	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	39:13:040203:65
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Крестьянское (фермерское) хозяйство "Рось", ИНН: 3914096057
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 39:13:040203:65-39/006/2017-1 от 10.05.2017
3. Документ-основания:	3.1. Постановление "О регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства "Рось" и предоставлении земельного участка Сторожук Владимиру Анатольевичу" №399 от 09.12.1992 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(подпись государственного регистратора)	(подпись)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЧЕРНЯХОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 июня 2017 года № 1444
г. Черняховск

**О предоставлении КФХ «Рось» земельного участка
расположенного по адресу: Черняховский р-н, пос. Щеглы,
ул. Школьная, в аренду**

В соответствии со ст. ст. 11, 22, 39.6 (пп 9, п.2), 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 38 Устава муниципального образования «Черняховский городской округ», и рассмотрев заявление поступившее от КФХ «Рось», о предоставлении в аренду земельного участка по адресу: Черняховский р-н, пос. Щеглы, ул. Школьная, на котором расположено нежилое здание, находящееся в собственности на основании выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, **постановляю:**

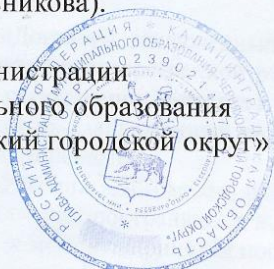
1. Предоставить крестьянскому (фермерскому) хозяйству «Рось» земельный участок (из земель населенных пунктов) с кадастровым номером 39:13:040203:97 площадью 6315 кв.м по адресу: Калининградская обл., Черняховский р-н, пос. Щеглы, ул. Школьная, с разрешенным использованием — обеспечение сельскохозяйственного производства в аренду, сроком по 01.06.2037 года.

2. Управлению муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры (Е.Е. Кожевникова) подготовить и заключить договор аренды земельного участка.

3. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» договор аренды на земельный участок подлежит государственной регистрации.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры (Е. Е. Кожевникова).

Глава администрации
муниципального образования
«Черняховский городской округ»



С. А. Щепетильников

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 32-с/2017

г. Черняховск

«20» июня 2017 г.

Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры Кожевниковой Елены Егоровны, действующей на основании Положения об Управлении муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский городской округ», с одной стороны, и крестьянско (фермерское) хозяйство «Рось» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Мельникова Игоря Григорьевича, с другой стороны (далее по тексту – «Стороны»), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с постановлением администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» от «16» июня 2017 г. № 1444 (Приложение № 1 к «Договору»), «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровый номер 39:13:040203:97, площадью 6315 кв. м, расположенный по адресу: Калининградская область, р-н Черняховский (далее по тексту – «Участок»), пос. Щеглы, ул. Школьная, разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства.

1.2. В случае изменения границ «Участка» в связи с проведением землеустроительных работ и утверждением нового уточненного размера его площади, а также в случае изменения назначения «Участка», соответствующие изменения подлежат обязательному для сторон включению в «Договор».

1.3. «Участок» ограничен в использовании: не имеется.

1.4. «Арендатор» осведомлен о существующих правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок: не имеется.
(сервитуте, праве залога и т.п.)

1.5. «Договор» одновременно является актом приема-передачи «Участка».

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды «Участка» устанавливается с «16» июня 2017 года по «01» июня 2037 года.

2.2. «Договор» вступает в силу с момента его заключения и действует до окончания срока аренды земельных участков (п. 2.1. «Договора») или досрочного их расторжения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями «Договора».

2.3. «Договор», заключенный на срок, равный одному году и более, вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.*

«Договор», заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания «Сторонами».

2.4. Условия «Договора», регулирующие отношения по владению и использованию «Участка», распространяются на отношения, возникшие между «Сторонами» с «16» июня 2017 г. (с момента принятия постановления администрации муниципального образования «Черняховский городской округ»).



3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за «Участок» определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением расчетного коэффициента с учетом вида функционального использования «Участка». Расчет сумм арендной платы за «Участок» (Приложение № 2 к «Договору») производится ежегодно на основании порядка определения размера арендной платы, утвержденного Черняховским районным Советом депутатов.

3.2. Арендная плата вносится «Арендатором» ежеквартально равными частями, не позднее 10 дней по окончании каждого квартала, а за IV квартал – не позднее 10 декабря текущего года, путем перечисления на счет: УФК по Калининградской области (Управление имуществом) ИНН 3914015816 КПП 391401001, ОКТМО 27739000, счет № 40101810000000010002 Отделение Калининград г. Калининград, БИК 042748001, КОД 111 1 11 05012 04 0000 120

3.3. Арендная плата за «Участок» исчисляется с 16.06.2017 года.

3.4. В случаях изменения либо принятия новых нормативно-правовых актов Российской Федерации, Калининградской области, решений Черняховского окружного Совета депутатов, изменяющих в централизованном порядке размер и порядок платы за землю, арендная плата за «Участок» подлежит пересмотру «Арендодателем» в одностороннем порядке с письменным извещением «Арендатора».

3.5. В случаях, предусмотренных п. 1.2. «Договора», арендная плата подлежит пересмотру «Арендодателем» в одностороннем порядке с письменным извещением «Арендатора» с момента утверждения нового размера «Участка» или его назначения актом органа местного самоуправления.

3.6. Результат деятельности «Арендатора» и не использование им «Участка» не являются основаниями для не внесения либо уменьшения арендной платы.

3.7. Расчет арендной платы и контроль за ее уплатой осуществляются уполномоченным «Арендодателем» специализированным органом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения «Договора» при использовании «Участка» не по назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за два квартала, в случае не подписания «Арендатором» расчетов арендной платы к «Договору» в соответствии с п. 3.4., 3.5. и нарушения других условий «Договора».

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию «Участка» с целью его осмотра на предмет соблюдения условий «Договора».

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества «Участка» и экологической обстановки, явившихся результатом деятельности «Арендатора», а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и «Договором».

4.2. «Арендодатель» обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия «Договора».

4.2.2. Письменно, в срок не позднее чем за 10 дней до наступления очередного срока платежа, уведомить «Арендатора» об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. «Договора», путем соответствующей публикации в СМИ.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы в соответствии с п. 3.4. «Договора» и информировать об этом «Арендатора».

4.3. «Арендатор» имеет право использовать «Участок» на условиях, установленных «Договором».

4.4 «Арендатор» обязан:

4.4.1. Подготовить проектно-сметную документацию объекта, согласовать и утвердить ее в установленном порядке, и получить соответствующие согласования.

4.4.2. Получить в администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» разрешение на строительство.

4.4.3. По окончании строительства объектов — получить в администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» разрешение на ввод в эксплуатацию объектов.

4.4.4. Выполнять в полном объеме все условия «Договора».

4.4.5. Использовать «Участок» в соответствии с разрешенным использованием.

4.4.6. Уплачивать в размере и на условиях, установленных «Договором», арендную плату.

4.4.7. Обеспечить представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на «Участок» по их требованию.

4.4.8. Не позднее трехмесячного срока с момента подписания «Договора» (дополнений, изменений к нему) произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области. В случае необоснованного уклонения «Арендатора» от государственной регистрации «Договора» (дополнений, изменений к нему) «Арендодатель» вправе самостоятельно за счет собственных средств произвести его (их) государственную регистрацию. В данном случае «Арендатор» обязан возместить «Арендодателю» расходы по государственной регистрации.*

4.4.9. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее чем за три месяца о предстоящем освобождении «Участка» как в связи с окончанием срока действия «Договора», так и при досрочном его освобождении.

4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.11. Незамедлительно уведомлять «Арендодателя» о любом событии или действиях (бездействии) третьих лиц, нанесшем (создающим угрозу нанесения) ущерб «Участку», а также близлежащим земельным участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению неблагоприятных последствий.

4.4.12. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении своих реквизитов и почтового адреса. В противном случае, сообщения переданные по последнему известному адресу, считаются переданными надлежащим образом.

4.4.13. Ежегодно, не позднее 10 апреля, получать в уполномоченном «Арендодателем» органе расчет арендной платы за текущий год.

4.5. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют также иные права и обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий «Договора» стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по «Договору» «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пени из расчета 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. «Договора».

5.3. Уплата пени не освобождает «Арендатора» от выполнения им принятых на себя обязательств по «Договору».

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по «Договору», если это явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые на момент заключения «Договора» «Стороны» не могли предвидеть и предусмотреть. В случае наступления таких обсто-

ятельств «Сторона», которая в силу этого не в состоянии исполнить обязательства по «Договору», должна незамедлительно сообщить об этом другой «Стороне» в письменной форме.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к «Договору» оформляются сторонами в письменной форме в виде соответствующих соглашений к нему.

6.2. «Договор» может быть расторгнут по требованию «Арендодателя» по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в п. 4.1.1. и п. 8.1. «Договора».

6.3. При прекращении или расторжении «Договора» «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» «Участок» в надлежащем состоянии не позднее 10-дневного срока с момента прекращения или расторжения «Договора». При этом все произведенные «Арендатором» неотделимые улучшения арендуемого имущества безвозмездно переходят «Арендодателю». В случае, если «Арендатор» в указанный срок не возвратил «Участок» либо возвратил его несвоевременно «Арендодатель» вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между «Сторонами», возникающие по «Договору», разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае не достижения «Сторонами» согласия по возникшему спору, он передается на разрешение в судебные органы в соответствии с их компетенцией по месту нахождения «Участка».

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. «Арендатор» вправе сдавать «Участок» в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по «Договору» третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, только с согласия «Арендодателя», выраженного в форме соответствующего постановления главы муниципального образования «Черняховский муниципальный район».

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия «Договора». При досрочном расторжении «Договора» договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Договор субаренды земельного участка на срок, равный одному году и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и направляется «Арендодателю» для последующего учета.*

8.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией «Договора», а также изменений и дополнений к нему, в том числе расходы по сбору необходимых для государственной регистрации документов, возлагаются на «Арендатора».*

8.5. Вопросы, не урегулированные «Договором», разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, один экземпляр передается в регистрирующий орган.

ПРИМЕЧАНИЕ: Условия «Договора» со значком «*» имеют силу в случае заключения договора на срок, равный одному году или более одного года.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Управление муниципального имущества,
земельных отношений и архитектуры адми-
нистрации муниципального образования
«Черняховский городской округ»,
238150, Калининградская область, город
Черняховск, улица Калинина.



«АРЕНДАТОР»

КФХ «Рось»
ИНН 3914006057, КПП 391401001
Калининградская обл., Черняховский р-н,
пос. Щеглы.



ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

Приложение № 1: Постановление администрации муниципального образования «Черняховский городской округ» от «16» июня 2017 г. № 1444;
Приложение № 2: Расчет арендной платы.

Приложение № 2
к договору аренды

РАСЧЕТ
арендной платы на 2017 год
к договору аренды земельного участка
№ 32-с/2017 от 20.06.2017 года.

Составлен на основании Решения районного Совета депутатов МО «Черняховский муниципальный район» № 2 от 30.01.2014 года и в соответствии с условиями «Договора» аренды земельного участка.

Арендатор – КФК «Рось», земельный участок для обеспечения сельскохозяйственного производства по адресу: Черняховский р-н, пос. Щеглы, ул. Школьная, кад. номер 39:13:040203:97

Формула расчета арендной платы:

$$Ап = Кс \times Кз$$

Ап – годовая сумма арендной платы, руб.

Кс – кадастровая (рыночная) стоимость земельного участка – 381400 рублей

Кз – расчетный коэффициент по категории земель и видам деятельности – 0,012

Арендная плата в год: $381400 \times 0,012 = 4577,00$ руб.

К уплате за период с 16.06.2017г. по 31.12.2017г. – 2496,00 рублей

Срок уплаты: 10 октября – 1248,00 рублей
10 декабря – 1248,00 рублей

Арендатор перечисляет платежи на следующие счета:
получатель платежа: УФК по Калининградской области (Управление имуществом),
ИНН 3914015816, КПП 391401001, Код ОКТМО 27739000, расчетный счет №
40101810000000010002 Отделение Калининград, г. Калининград, БИК 042748001,
назначение платежа: арендная плата за землю,
КБК 111 1 11 05012 04 0000 120.

Арендатор ознакомлен и согласен с начислением арендной платы.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области	
Номер регистрационного округа	39
Произведена государственная регистрация	договора аренды
Дата регистрации	27 июня 2017 г.
Номер регистрации	39:13:040203:97-39/006/2017-1
Государственный регистратор	Стедьмах Ольга Владимировна (Ф.И.О.)



РОСНЕДВИЖИМОСТЬ

Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
Черняховское отделение


Область, республика, край Калининградская обл
Район Черняховский
Город (др. поселение) п Щеглы
Район города _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

дом № 10 по ул. Школьная

Литера А

Номер	инвентарный	27:239:002:000031250
	в реестре	250505:002:000031250
	кадастровый	000:27:239:002:000031250

Объект учтен в ЕГРОГД		
5 июля 2005г. (дата)	СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЕДЕНИЮ ЕГРОКС Должность, Ф.И.О	 Подпись

Паспорт составлен по состоянию на 25 мая 2005
(указывается дата обследования объекта учета)

Общие сведения

Год постройки _____ до 1945
 Год последнего капитального ремонта _____ 1998
 Переоборудовано в _____ году
 Число этажей _____ 1
 Строительный объем _____ куб.м.
 Площадь здания _____ 97,7 кв.м.
 Высота _____ м.
 Назначение _____ Нежилое
 Использование _____ по назначению

Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	По документам	По фактическому пользованию	В том числе		Твердые покрытия					Грунт	Под зелеными насаждениями			
			Застроенная	Незастроен- ная	Проезда	Тротуара	Прочие				Придомовый сквер	Газон с деревьями		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Благоустройство площади здания и строения (кв.м)

	Водо-провод	Канализация		Отопление			Ванны и души			Гор. водоснабж.		Газо-снабжение		Мусоропровод	Лифт	Напряжение эл. сети, В		
	От местного источника															230 В.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	97,7															97,7		

Исчисление площадей и объемов здания и его частей, служебных строений и сооружений, расположенных на земельном участке

[illegible]

Приложения

Экспликация внутренних помещений

п. Щеглы

Дом № 10

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения:	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В т.ч. площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или перепланированная площадь	Примечание
1	2	3	4		5	6	7			
Этаж - 1										
А	1	Основная			199,2	199,2			4,4	
А	2	Основная			98,3	98,3			4,4	
А	3	Основная			64,4	64,4			3,4	
А	4	Службное			9,9		9,9		3,4	
А	5	Службное			6		6		3,4	
А	6	Основная			29,1	29,1			3,4	
А	7	Основная			17,4	17,4			3,4	
А	8	Службное			23	23			3,4	
Итого по этажу					447,3	431,4	15,9			
Итого					447,3	431,4	15,9			

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера Б Год постройки до 1945 Число этажей 1
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	Бетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные
3	Перегородки	Кирпичные
4	Перекрытия	Чердачные Междуэтажные Подвальные
5	Крыша	Стропильная, Бетон, Дерево, Асбоцементная шиферные листы
6	Полы	Бетонные, Глинобитные
7	Проемы	Окна Двери
8	Отделка	Внутренняя Наружная
9	Электротехнические устройства	Отопление Электричество Водопровод Канализация Горячее водоснабжение Ванны Газоснабжение Напольные электроплиты Телефон Радио Телевидение Сигнализация Пускозажигательный провод Лифт Вентиляция
10	Прочие работы	Откосы, Смотровая яма

Физический износ здания в % 54

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера Б

Год постройки до 1945

Число этажей 1

Группа капитальности III

Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельн. весу %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	Процент износа на уд. вес констр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Бетонный		7	1	7	50	3,5
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные		20	1	20	55	11
	Перегородки	Кирпичные						
3	Перекрытия	Чердачные	Смешанное, железобетонное и деревянное	22	1	22	45	9,9
		Междуэтажные						
		Годовальные						
4	Крыша	Стропильная, Бетон, Дерево, Асбестоцементная шиферные листы		11	1	11	60	6,6
5	Полы	Бетонные, Глинобитные						
6	Проемы	Окна	Одинарные створные, Деревянные	12	1	12	55	6,6
		Двери	Простые, Распашные, Деревянные					
7	Отделка	Внутренняя	Известковая побелка	4	1	4	50	2
		Наружная	Оштукатуривание цементно-известковым раствором					
8	Электроснабжение и сантехнические устройства	Центральное отопление	Нет					
		Печное отопление	Нет					
		Водопровод	От местного источника					
		Электричество	Открытая проводка					
		Радио	Нет					
		Телефон	Нет					
		Телевидение						
		Ванны с газов. колонками		18		18	60	10,8
		Ванны с др. колонками						
		Ванны горячего водоснабжения						
		Горячее водоснабжение						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод	Нет					
		Лифт						
		Канализация						
9	Прочие работы	Опознание, Системное ядро		6	1	6	60	3,6
Итого				100		100		54

Физический износ здания в % 54

исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г. (руб.)

Литера	А	Б
Наименование сорта и № сооружения	Имя	
№ сборника	7	
№ таблицы	80	
Измеритель	кубом.	
Стоимость по таблице	16,9	
Удельный вес строения	7	
Поправки к стоимости в коэффициентах		
Уд. вес с учетом поправок	1	
Стоимость измерителя с поправками	10,9	
Объем или площадь	2342	
Восстановительная стоимость в руб.	25528	
Процент износа в %	54	
Действительная стоимость в руб.	11743	

Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
	Восстановитель- ная стоимость	Действительная стоимость	Восстановитель- ная стоимость	Действитель- ная стоимость	Восстанови- тельная стоимость	Действитель- ная стоимость
1969	25528	11743			25528	11743

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г. _____ руб. 93944

Перечень документов прилагаемых к техническому паспорту

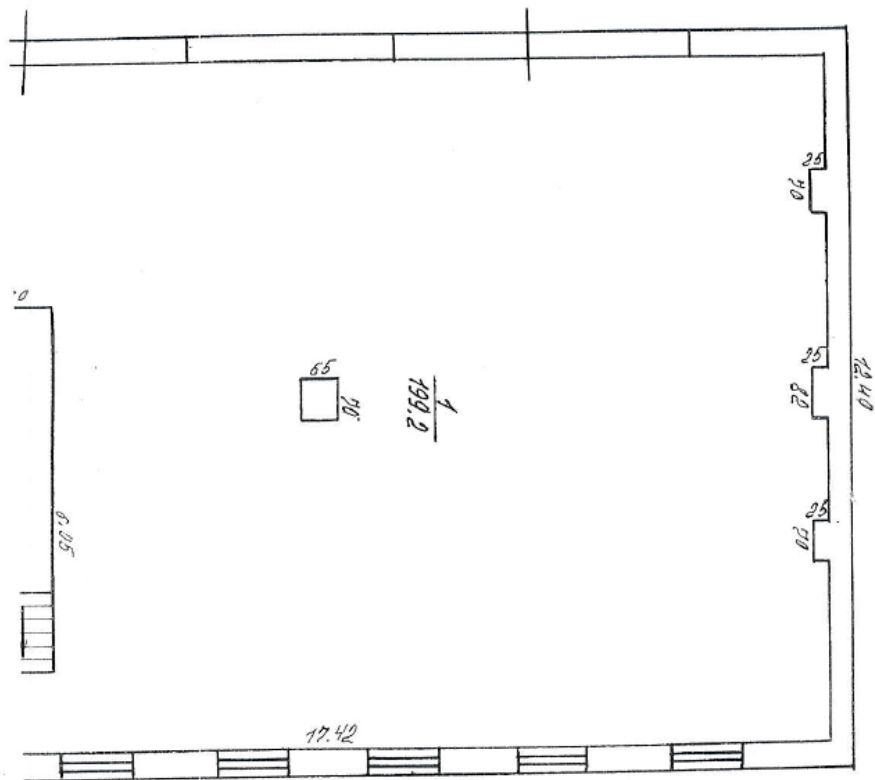
№ № п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	экспликация внутренних помещений	1:100	1	
2	план первого этажа		1	

Паспорт выдан
Чернышевский
отдел
руководитель

08.04.2005г

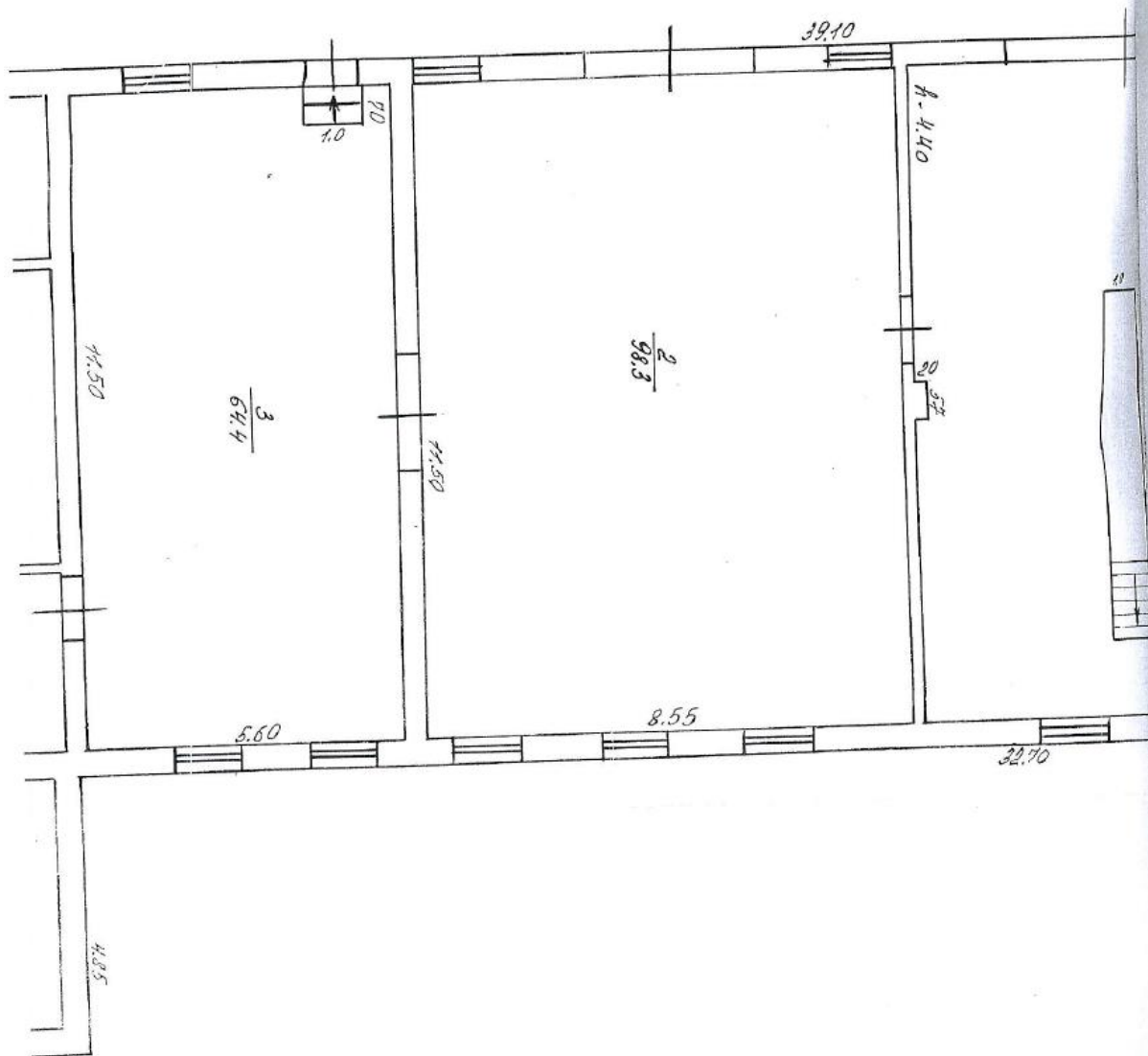
А. А. Литвиненко

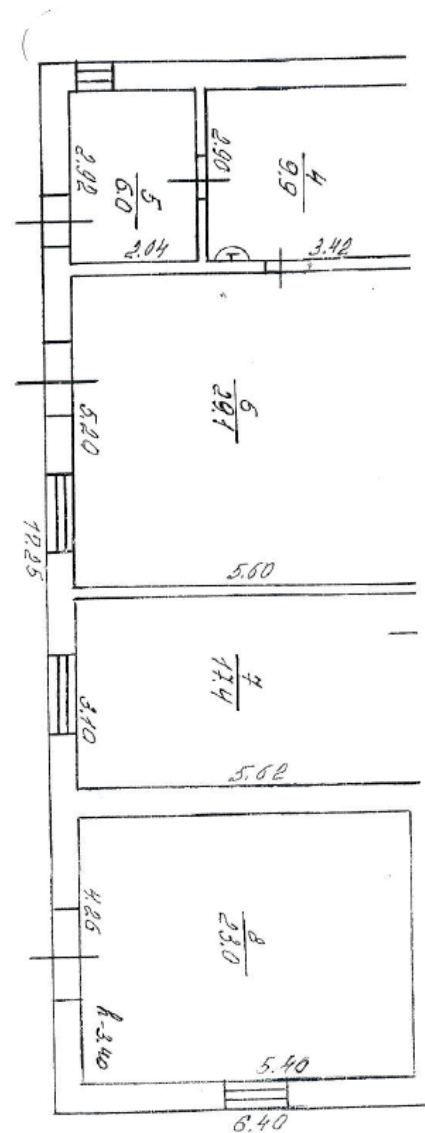
Литвиненко А.А.



04.8.04.4

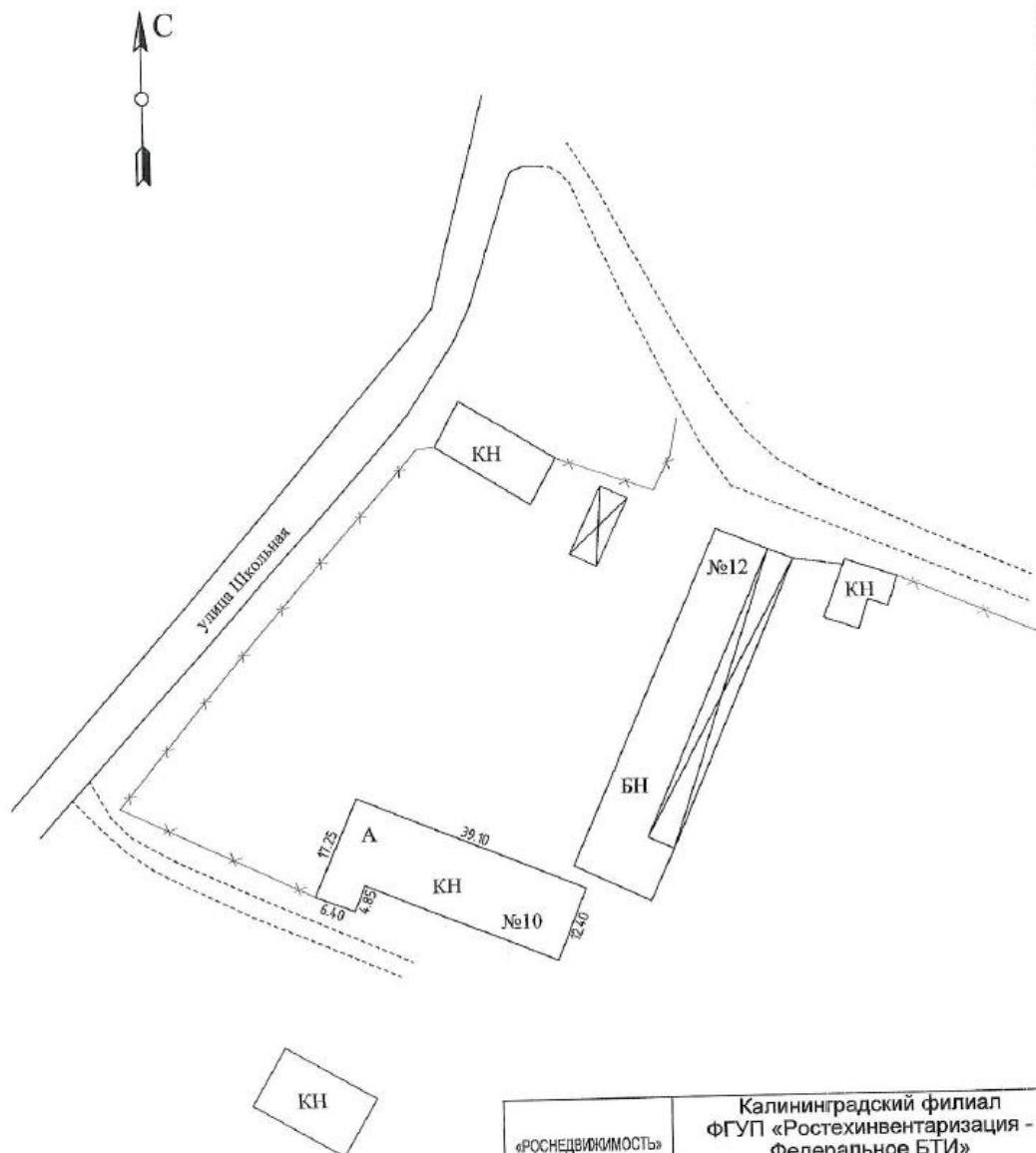
Обр
рай
Гор
ра






Этс. Щетвы
 ул. Школьная №10
 04. Костынева 06.06.05г

Ситуационный план



«РОСНЕДВИЖИМОСТЬ»	Калининградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Черняховское отделение	
Адрес объекта	Наименование чертежа	Масштаб
пос. Щеглы	ситуационный план	1:1000
ул. Школьная, 10	литера А	Дата
Исполнил	 Шульгина Н.И.	15.01.2009
Проверил	 Литвиненко А.А.	
Копировал		
Руководитель	 Литвиненко А.А.	
Исполнил		
Проверил		

ИФР, Росс 4
предприятие, организация

Типовая междупредметная форма № ОС-6
Утверждена ЦСУ СССР 14.XII.1972 г. № 816

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 3 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ
(для зданий и сооружений)

Местерская
полное название и наименование объекта
Калининградская обл. Сельское хозяйство в-д в Шенки и Шенкина 1910
местонахождение объекта (улица, № дома, территория предприятия (организации))

Чертеж, проект №

Цех, отдел, участок, линия	Суб-счет	Шифр аналитического учета	Первоначальная стоимость	Инвентарный номер	Шифр затрат (для отнесения амортизационных отчислений)	Шифр нормы амортизационных отчислений	Норма амортизационных отчислений		Акт о вводе в эксплуатацию		Дата начала платы за фонды (мес, год)
							на полное восстановление	на капитальный ремонт	дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			844180	8			1,5		10.03	93	

Сумма износа по данным переоценки на 1.1.1972 г. или по документам приобретения

Отметка об оприходовании объекта (бухгалтерская запись)

Отметка о выбытии (бухгалтерская запись)

Причина выбытия

Достройка (дооборудование, реконструкция) (бухгалтерская запись)

Капитальный ремонт (бухгалтерская запись)

Источники приобретения (финансирования) Лесоводственное хозяйство №399 от 09.12.1992г.
Ленинградское отделение ВГО «Союзгетехизит», №180/Х1-75 г. т. 70.090

КРАТКАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Название конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект (ненужное зачеркнуть)	Материалы, размеры и прочие сведения			
	основной объект	название важнейших пристроек, приспособлений и принадлежностей, относящихся к основному объекту		
1	2	3	4	5
Фундамент, основание	кирпичные			
Стены, колонны, опоры				
Кровля (крыша)				
Объем по наружному обмеру, куб. м				
Общая полезная площадь, кв. м	97,7			
Жилая площадь, кв. м				
Емкость, куб. м				
Протяженность, м				

Карточку заводил 10 марта 1993 г. Топола ИФР Спб - Сторосук

должность, фамилия, и. о., подпись
Лен. обл. К., зав. 2672