

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Независимая оценка»

Шкурат В.С.

15 марта 2017 г.

**ОТЧЁТ
ОБ ОЦЕНКЕ №0257**
квартиры, расположенной по адресу:
Калининградская обл., Зеленоградский
р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная,
дом №17, кв.19а

Дата оценки: 13 марта 2017 г.

Дата составления отчета: 15 марта 2017 г.

Вид стоимости:

рыночная стоимость

Назначение:

для принятия управленческих решений

Заказчик:

ООО «Твое жилье»

Исполнитель:

ООО «Независимая оценка»

тел./факс 8(4012) 375-878,

8(4012) 37-59-29

**Калининград
2017**

ООО «Независимая Оценка»



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 №0257 от 13 марта 2017 года, была произведена независимая профессиональная оценка рыночной стоимости объекта оценки, местонахождение:

Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а. Объект оценки – двухкомнатная квартира общей площадью 95,9 кв.м., расположенная на 6 мансардном этаже дома переменной этажности (7-9 этажей) дома.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (в редакции Федерального закона от 08.06.2015 г. № 145-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"»), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. и Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, Федеральному стандарту оценки, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 и Федеральному стандарту оценки, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом, а только предваряет Отчет,

**Рыночная стоимость недвижимого имущества -
двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Калининградская обл.,
Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а,
по состоянию на дату оценки 13 марта 2017 года. составляет¹:**

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) рублей

Расчетная стоимость действительна только для наиболее вероятного срока экспозиции объекта оценки на рынке – до 180 дней.

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**

¹ В соответствии со статьей 149 п.п. 23, введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 109-ФЗ, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них и операции по передаче доли в праве на "общее имущество в многоквартирном доме" при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	6
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	8
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	9
ПЕРЕЧЕНЬ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	10
ГОРОД ЗЕЛЕНОГРАДСК	10
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ФРАГМЕНТЕ КАРТЫ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	12
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ	14
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	21
АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	23
ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА	24
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	27
ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	28
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	34
РАСЧЕТНАЯ ТАБЛИЦА	37
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	39
ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	39
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	39
ПРИЛОЖЕНИЯ	40

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: жилое помещение – двухкомнатная квартира общей площадью 95,9 кв.м., расположенная на 6 мансардном этаже дома переменной этажности (7-9 этажей) дома, по адресу: Россия, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход к оценке. Были получены следующие результаты:

Сравнительный подход – 2 060 000 руб.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – двухкомнатной квартиры общей площадью 95,9 кв.м., расположенной по адресу: Россия, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а, по состоянию на 13 марта 2017 года составляет:

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «Независимая оценка» _____ / Шкурат В.С.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилое помещение – двухкомнатная квартира общей площадью 95,9 кв.м., расположенная на 6 мансардном этаже дома переменной этажности (7-9 этажей) дома
Адрес объекта оценки	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а
Имущественные права на объект оценки	По информации заказчика, объект оценки принадлежит на праве собственности ООО "Твое жилье" (ОГРН 1043900833998; ИНН 3905060530; Юр. Адрес 236022, г. Калининград, ул. Уральская, 18, оф. 520)
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	н/д
Заказчик отчёта	ООО "Твое жилье" (ОГРН 1043900833998; ИНН 3905060530; Юр. Адрес 236022, г. Калининград, ул. Уральская, 18, оф. 520)
Основание для проведения оценки	Договор №0257 от 13 марта 2017 года
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (предполагается)
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных выше целей и задач
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Срок проведения оценки	13 марта 2017 года – 15 марта 2017 года
Дата оценки объекта	13 марта 2017 года
Дата осмотра объекта	13 марта 2017 года
Дата составления отчета	15 марта 2017 года
Основные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка основана на данных и документах, представленных заказчиком, которые считаются достоверными

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета
 2. Оценщик, подписавший данный Отчет, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам
 3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете
 4. Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

ПРОЦЕДУРА И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы.

Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления особенностей.

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

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другими объектами, недавно сданными или предлагаемыми как в продажу, так и в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, специализированных баз данных, публикаций в специализированных периодических изданиях, таких как: «Бюллетень недвижимости», «Коммерческая недвижимость», коллегами-оценщиками. Был проведен также анализ и корректировка цен предложения на рынке сопоставимых объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации, с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.

Применение методов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта основное внимание было уделено подходу сравнительного анализа продаж.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде краткого повествовательного отчета.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

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

Федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297).

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298).

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299).

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611).

- Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Табачников Роман Владимирович
Стаж работы	2 года
Сведения об образовании	образование высшее, профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом Федерального Государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Балтийский Федеральный университет имени Иммануила Канта» ППИ №000093 от 01 июля 2014 года, регистрационный номер 127
Номер в реестре СРО	2177
Дата включения в реестр СРО	16 ноября 2016 года
Свидетельство о членстве в СРО	002177 от 16 ноября 2016 года
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	полис страхования гражданской ответственности оценщика №16670B4000294 от 25 октября 2016 года СОАО «ВСК» срок действия полиса с 25 октября 2016 года по 24 октября 2017 года страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(4012) 375929; 375878 236011, город Калининград, Ленинский проспект, дом 131, офис 402 no039@mail.ru
Данные о саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик	
Наименование организации	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет» зарегистрирована в едином государственном реестре саморегули- руемых организаций оценщиков под №0011 от 28 октября 2010 года
Юридический адрес	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
ИНН	7709443904
ОГРН	1107799012584
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка»
Юридический адрес	236011, город Калининград, Ленинский проспект, дом 131, офис 402
Фактический адрес	236011, город Калининград, Ленинский проспект, дом 131, офис 402
ИНН	3906240864
ОГРН	1113926023397 (дата регистрации 01 июля 2011 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (полис № 17670B4000005 от 16 января 2017 г.). Страховщик: СОАО «ВСК». Срок действия полиса с 23.01.2017 г. по 22.01.2018 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ООО «Независимая оценка» соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты не привлекались	

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

При составлении отчета использованы следующие общие понятия оценки, соответствующие указанным Стандартам:

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

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

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и предположениях:

- предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается их источник;

- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности;

- оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых (как, например, содержание вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах);

- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете;

- оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика относительно всего объекта;

- представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что политическая и экономическая ситуация в России и Калининграде не претерпит резких изменений;

- оценщик обязан не разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком;

- оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки использованы данные, опубликованные в открытых источниках периодической печати, сети «интернет», архива оценщика.

Ссылки на источники информации находятся в тексте настоящего отчета.

Выводы, изложенные в разделах настоящего отчета, основаны на специальных знаниях и опыте оценщика, подготовившего данный отчет.

Нормативные акты:

1. Гражданский Кодекс РФ, от 30.11.1994 N 51-ФЗ. Части 1 и 2;

2. Земельный кодекс РФ;

3. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. № 568-р;

4. Федеральный закон от 21.07.1997 г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчёта);

6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 297;

7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 298;

8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. № 299.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

12. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

ПЕРЕЧЕНЬ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Для проведения оценки объекта использовались документы, предоставленные заказчиком:

1. Технический план помещения по состоянию на 08.08.2016 года (копия).

2. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 39520101-0041 от 30.10.2014 года (копия);

3. Кадастровый паспорт помещения №39/16-BC-367694 от 13.09.2016 года (копия).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

ГОРОД ЗЕЛЕНОГРАДСК

Зеленоградск – один из популярных у россиян морских курортов на Балтике. Положительная репутация курорта насчитывает более двух столетий. В начале XIX века врач Фридрих Кессель пришел к выводу, что свежий воздух, морские воды, солнце и грязевые ванны могут принести больным больше пользы, чем кровопускание и прием микстур. Такой вывод дал огромный толчок к росту курортов по всей Европе. Этот процесс не обошел стороной прибрежные селения Кранц и Раушен (Зеленоградск и Светлогорск), которые уже тому времени были городами летнего отдыха для кенигсбержцев.

С 1816 года прусское прибрежное селение Кранц в связи с массовым притоком курортников начало интенсивно отстраиваться. Была отстроена железнодорожная ветка Кенигсберг-Кранц, сократившая время путешествия, отчего приток желающих отдохнуть увеличился.

Зеленоградск интересен своими культовыми сооружениями. В его восточной части с 1896 года находится кирха св. Адальберта высотой 42 м. После войны кирха долгое время использовалась в качестве спортзала. В центре города соседствовали католическая капелла св. Андрея (сооружена в 1904 году, в 90-х годах 20 в. стала православным храмом) и синагога.

Зеленоградск расположен в 32 километрах от областного центра – города Калининграда, связан с ним автомобильной и железной дорогами, а также с городами Светлогорск и Пионерский. В 17 километрах находится аэропорт «Храброво». Через Зеленоградск проходит транзитная автомобильная дорога в Литву (г. Клайпеда). Принято решение о строительстве федеральной трассы, которая свяжет Калининград, Храброво, Зеленоградск и Светлогорск.

Кроме того, между Зеленоградском и областным центром существует активное автобусное сообщение. Осуществляются пассажирские автоперевозки на Светлогорск. Сеть маршрутов связывает райцентр со многими поселками района. Инфраструктура транспортного комплекса включает автомобильный и железнодорожный вокзалы, речной причал, три пункта автосервиса, три АЗС. В Зеленоградске проживают 12,2 тыс. человек.

Зеленоградск является одной из ведущих «точек развития» туризма и рекреации.

На сегодняшний момент Зеленоградск – это крупный центр отдыха и лечения, с развитыми функциями делового, событийного, водного туризма, велотуризма.

В городе постоянно проводятся различные мероприятия и акции, направленные на популяризацию Зеленоградска, здорового образа жизни. Так, своеобразным актом от 13 июня 1999 года Зеленоградск принял «статус» Родины Буратино. Постановлением Правительства Калининградской области от 30 декабря 2008 года № 74 проект «Проведение праздника «Друзья Буратино» включен в целевую Программу Калининградской области «Патриотическое воспитание населения Калининградской области» на 2007-2011 годы по направлению «Формирование у детей и молодежи преданности и любви к Родине».

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2000 года № 634 Зеленоградск является курортом федерального значения (по определению ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 27 января 1995 года, курорт федерального значения – это «освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, находящаяся в установленном порядке в ведении федеральных органов государственной власти»).

В Зеленоградском районе сконцентрировано 23% всех средств размещения учреждений туризма и отдыха области (более 2,4 тыс. мест). Среди них расположенные в Зеленоградске санаторий «Зеленоградск» (500 мест), санаторий-профилакторий «Чайка», детский психоневрологический санаторий «Теремок», детские оздоровительные лагеря. С учетом климатических особенностей калининградского побережья Балтики основное направление деятельности лечебно-оздоровительных учреждений – сердечно-сосудистые заболевания и заболевания дыхательных путей, а также болезней опорно-двигательного аппарата. Из мест размещения туристов и отдыхающих относительно высокий уровень обслуживания предлагают гостиницы «Самбия», «Королева Луиза», «Балтийская корона», пансионат «Неринга». Перечень действующих объектов туристско-рекреационной сферы на территории курорта федерального значения «Зеленоградск» приведен в таблице «Действующие объекты туристско-рекреационной сферы на территории МО "Зеленоградское городское поселение", 2007 года».

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – двухкомнатная квартира общей площадью 95,9 кв.м., расположенная на 6 мансардном этаже дома переменной этажности (7-9 этажей) дома.

Объект оценки расположен в жилом массиве города Зеленоградск, в квартале, ограниченном ул. Окружная, ул. Солнечная, ул. Тургенева.

Ближайшее окружение объекта оценки представлено современной многоквартирной застройкой и индивидуальными жилыми домами. Часть застройки представлена гостевыми домами.

Инфраструктура района расположения объекта оценки развита средне. Объект оценки расположен в северной части города Зеленоградска. В непосредственной близости от объекта оценки расположено продовольственные магазины (Торговый центр Виктория), детский сад №6, средняя общеобразовательная школа г. Зеленоградска.

Транспортное сообщение города Зеленоградска с Калининградом организовано по автодороге Калининград-Зеленоградск и по дублирующей её автомагистрали «Балтийское кольцо». Относительно высокая разрешенная скорость движения по магистрали позволяет добраться на автотранспорте от окончания ул. Александра Невского города Калининграда до объекта оценки за 15-20 минут. Организовано также железнодорожное сообщение (время пути от Северного железнодорожного вокзала города Калининграда до конечной ж/д станции «Зеленоградск» составляет порядка 1 часа). Общественный транспорт – автобус, маршрутные такси, электропоезд. Объект оценки расположен в пределах 5-минутной транспортной доступности от железнодорожного и автовокзала города.

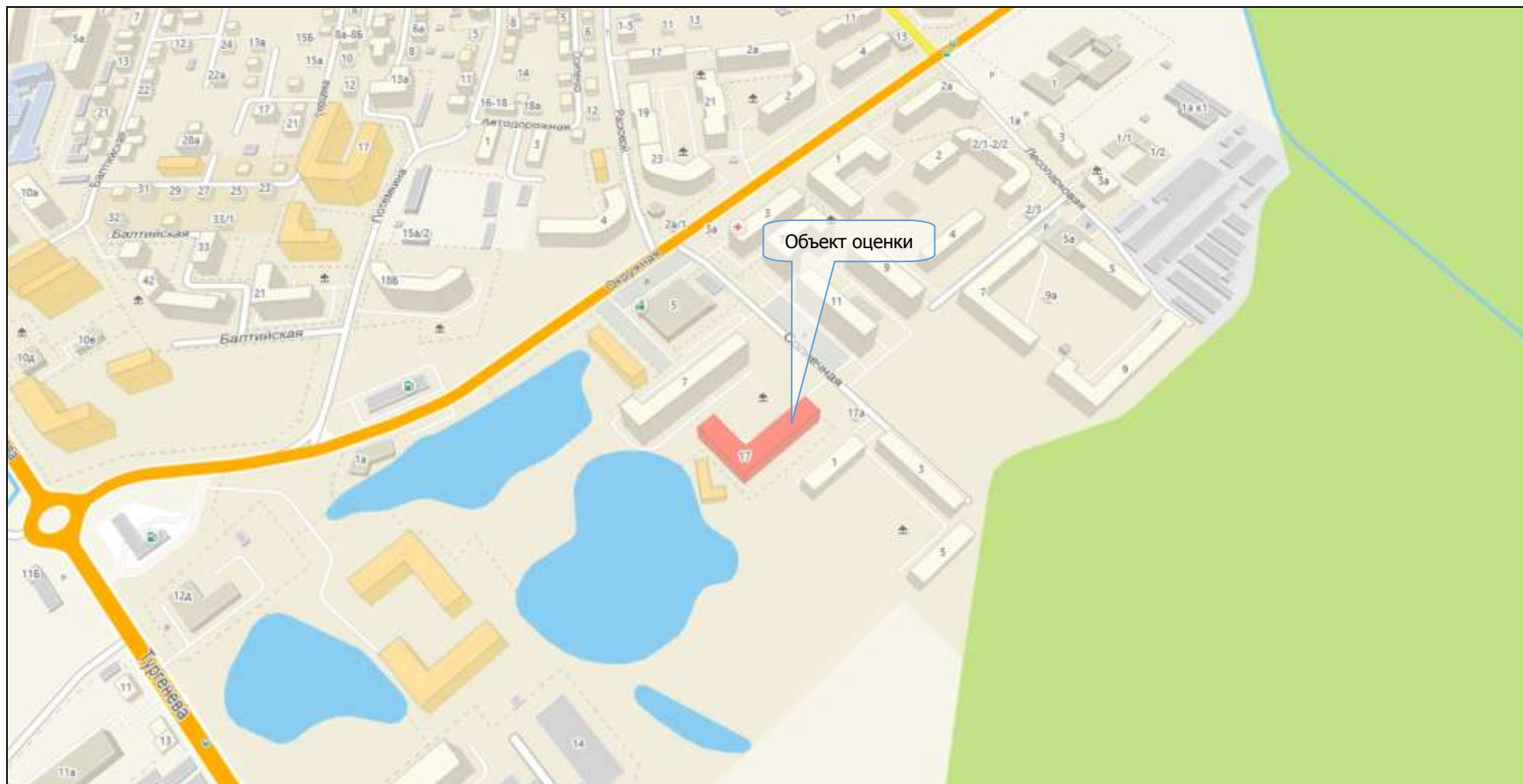
В непосредственной близости от объекта оценки завершается строительство нескольких многоквартирных домов.

Экологическая обстановка района условно-благоприятная. Объект оценки расположен в пределах пешей доступности от побережья Балтийского моря.

Схема расположения объекта оценки приведена ниже.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ФРАГМЕНТЕ КАРТЫ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ





ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ²

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2014
Фундамент (материал)	Железобетонные
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перегородки (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные, деревянные (мансардные)
Кровля (материал)	Металлочерепица
Состояние здания (субъективная оценка)	Физический износ согласно норм амортизации ³ – 2% Физический износ на основании визуального осмотра ⁴ – менее 5%
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	По имеющимся у Оценщика сведениям ⁵ , снос или реконструкция дома с отселением не предполагается, в планах на снос и капитальный ремонт не стоит, не является ветхим и аварийным
Техническое обеспечение здания	Горячее водоснабжение и теплоснабжение автономное (АОГВ), канализация, электроснабжение и холодное водоснабжение от центральных сетей; лифт
Этажность	Переменная этажность 7-9 этажей
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Придомовая территория	Хорошее состояние: дороги заасфальтированы
Подземный гараж/организованная автостоянка	Возможна стихийная стоянка автотранспорта на придомовой территории

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	6 (мансардный)
Кол-во жилых комнат	2
Высота потолков, м.	2,75
Отделка	
Состояние объекта (субъективно)	Без отделки («черный ключ»)
Видимые дефекты внутренней отделки	Локально требуется завершение отделочных / строительных работ
Стены	Штукатурка
Полы	Стяжка
Потолки	Без отделки
Проемы	Оконные проемы – стеклопакеты в металлопластиковом переплете
	Дверные проемы – не заполнены
	Входная дверь – металлическая
Дополнительные системы безопасности	Металлическая входная дверь в подъезд с домофоном
Общая площадь квартиры, кв.м.	95,9
Жилая площадь квартиры, кв.м.	76,0
Подсобная площадь квартиры, кв.м.	19,9

² На основании визуального осмотра, интернет сайтов <https://rosreestr.ru>, <https://www.reformagkh.ru>, <http://portal.zkh39.ru> документов и данных предоставленных Заказчиком.

³ И_{физ.} = 100% × (Т_{фактический} / Т_{нормативный}), где Т – срок эксплуатации, лет

⁴ согласно ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

⁵ согласно сведениям «Управление учета и найма жилья г. Калининграда» т. 92-39-49 и сайта администрации городского округа «город Калининград» – <http://www.klgd.ru/property/rasselen/rasselen.php>

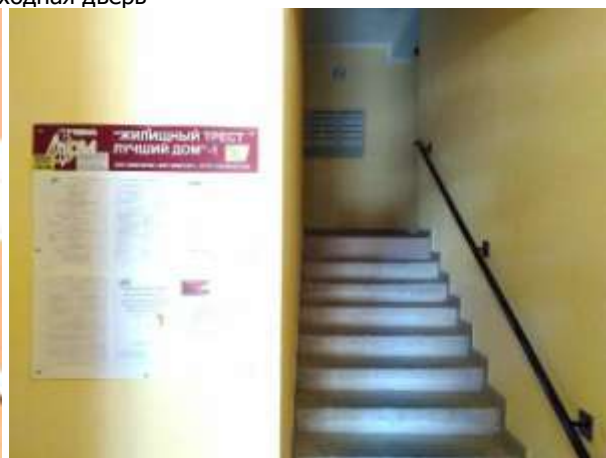
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Фасад здания, в котором расположен объект оценки

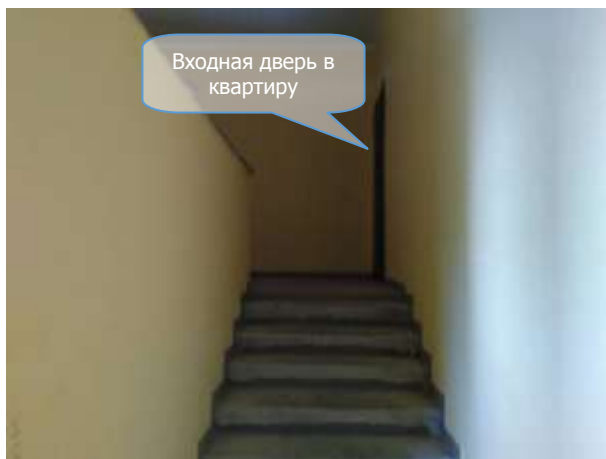


Придомовая территория



Подъезд и входная дверь





Помещение № 1



Помещение № 2ж





Помещение №4



Помещение №5



Помещение №3ж





Вид из окон



3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

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

	Январь 2017 г.	В % к		Справочно	
		январю 2016 г.	декабрю 2016 г.	январь 2016 г. в % к	
				январю 2015 г.	декабрю 2015 г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 ¹⁾	99,8 ²⁾		97,2 ³⁾	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,3	76,2	99,2	74,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	171,5	100,6	56,1	103,3	57,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,4	108,1	97,7	101,0	93,3
в том числе железнодорожного транспорта	203,3	111,1	97,5	97,1	90,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2204,5	97,7	75,5	93,6	72,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	688,5	102,2	89,5	96,9	87,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,4 ⁵⁾	109,2 ⁶⁾	114,2 ⁷⁾	73,8 ⁶⁾	110,3 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	31,1	108,3	116,8	75,5	113,2
импорт товаров	19,3	110,6	110,2	71,3	106,0
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 ⁸⁾	97,7 ⁹⁾		90,4 ¹⁰⁾	
Индекс потребительских цен		105,0	100,6	109,8	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		112,7	103,3	...	98,5 ¹¹⁾
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		108,1	52,3	93,8	45,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	35650 ¹²⁾	108,3 ¹²⁾	75,0 ¹²⁾	105,8	75,0
реальная		103,1 ¹²⁾	74,6 ¹²⁾	96,4	74,3
Общая численность безработных, млн.человек	4,3 ¹³⁾	96,8	104,5	106,2	100,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	88,2	100,3	110,1	101,6

1) Данные за 2016 г. (первая оценка).

2) 2016 г. в % к 2015 году.

3) 2015 г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за декабрь 2016 года.

6) Декабрь 2016 г. и декабрь 2015 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Декабрь 2016 г. и декабрь 2015 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Данные за январь-сентябрь 2016 года.

9) Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 года.

10) Январь-сентябрь 2015 г. в % к январю-сентябрю 2014 года.

11) В целях обеспечения сопоставимости данные пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.

12) Оценка.

13) Предварительные данные.

Индекс промышленного производства в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. составил 102,3%, по сравнению с декабрем 2016 г. - 76,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) январе 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 171,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2017 г. составил 267,5 млрд.рублей, или 95,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2017 г. построено 70,5 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2017 г. составил 2204,5 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 97,7% к январю 2016 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в 2016 г. составил (в фактически действовавших ценах) 473,2 млрд.долларов США (31659,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 281,8 млрд.долларов (18854,3 млрд.рублей), импорт - 191,4 млрд.долларов (12805,3 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в 2016 г. сложилось положительное, 90,4 млрд.долларов (в 2015 г. - положительное, 148,5 млрд.долларов).

В январе 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,9%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,5%.

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

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2017 г. составила 14383,4 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2017 г. по сравнению с январем 2016 г. увеличились на 8,1%. Этот прирост во многом был обеспечен единовременной денежной выплатой в размере 5 тыс.рублей, произведенной в январе 2017 г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2017 г., по оценке, составила 35650 рублей по сравнению с январем 2016 г. выросла на 8,3%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в январе 2017 г. составила 75,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В январе 2017 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,3 млн.человек, или 5,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн.человек, в том числе 0,8 млн.человек получали пособие по безработице.

В 2016 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 75 субъектах). Естественный прирост населения в 2016 г. зафиксирован в 39 субъектах Российской Федерации (в 2015 г. - в 44 субъектах).

За 2016 г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, уменьшилось на 4,3 тыс.человек, или на 0,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В 2016 г. в обмене населением со странами-участниками СНГ в целом отмечалось увеличение миграционного прироста. Наибольший прирост наблюдался в миграционном обмене с Таджикистаном (в 2,4 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года), Киргизией (в 1,1 раза), Казахстаном (на 6,8%). Миграционный отток, сложившийся в 2015 г. с Узбекистаном, сменился приростом населения.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ⁶

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

Индекс промышленного производства в январе 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%.

Оборот розничной торговли в январе 2017 года составил, по оценке, 11,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,0% к январю 2016 года и 78,8% - к декабрю 2016 года.

Общий объем оборота оптовой торговли в январе 2017 года составил 15,3 млрд. рублей, или 97,0% по сравнению с январем 2016 года, декабрем 2016 года – 83,3%.

Индекс потребительских цен (тарифов) в январе 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,4%, в том числе на продовольственные товары – 102,9%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 101,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в январе 2017 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5% (в январе 2016г. – 100,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по области в конце января 2017 года составила 14807,2 рубля в расчёте на месяц и за месяц увеличилась на 1,2% (в январе 2016г. - на 1,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области в конце января 2017 года составила 4133,2 рубля в расчёте на месяц и за месяц увеличилась на 2,5% (в январе 2016г. – на 3,0%).

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 2017 года составил, по оценке, 3878,4 млн. рублей, что на 46,0% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

На конец января 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 6753,6 млн. рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на данный период составляет 7,9 месяца.

В январе 2017 года организациями всех форм собственности построено 36 жилых домов, или 2100 квартир общей площадью 114,0 тыс. кв. метров, что на 35,5% выше января 2016 года.

⁶ Источник: <http://www.klgd.ru/economy/>

Индивидуальными застройщиками построено 13 жилых домов общей площадью 3,6 тыс. кв. метров, или 3,2% от общего объема жилья, введенного в январе 2017 года.

В 2016 году денежные доходы населения составили 299,7 млрд. рублей и по сравнению с 2015 годом уменьшились на 0,9%, денежные расходы населения – 300,2 млрд. рублей (уменьшение на 1,7%).

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в 2016 году составила 98,6% к уровню 2015 года.

На конец января 2017 года в государственных центрах занятости населения состояло на учете 6106 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 5184 человека имели статус безработного.

По состоянию на 1 января 2017 года предварительная численность постоянного населения составила 986 289 человек и увеличилась с начала года на 9 850 человек.

Естественная убыль населения в январе-декабре 2016 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом 2015 года на 378 человек. Число умерших незначительно превысило число родившихся. Миграционный прирост полностью компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В январе-декабре 2016 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.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА⁷

В январе-сентябре 2016 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» (с учетом работ, выполненных хозяйственным способом) по крупным и средним предприятиям города составил 10,4 млрд. рублей, что на 17,7% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Предполагаемое увеличение показателя может быть вызвано активностью подрядных строительных организаций, которые обеспечили увеличение объемов выполняемых строительно-монтажных работ на муниципальных объектах, планируемых к завершению и введению в эксплуатацию в 2016 году, строительство которых осуществляется во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года «О мерах по реализации государственной политики в области образования и науки». Доля г. Калининграда по объёму строительных работ в экономике области составила 92,9%.

Согласно рейтинговой оценке социально-экономического положения Калининградской области по отдельным показателям в сравнении с другими регионами Северо-Западного федерального округа Калининградская область по итогам января –сентября 2016 года к январю-сентябрю 2015 года занимает 7 место из 10 других регионов Северо-Западного федерального округа по показателю «Ввод общей площади жилья».

В январе-сентябре 2016 года в г. Калининграде организациями всех форм собственности были введены в эксплуатацию 230 жилых домов, или 7371 новая благоустроенная квартира, общей площадью 444,4 тыс. кв. метров, что на 20,2% выше показателя аналогичного периода 2015 года. Значение данного показателя обусловлено завершением строительства объектов жилищного строительства, разрешение на строительство, которых выдавались ранее.

⁷ Источники информации: <http://www.klkd.ru/economy/>

Индивидуальными застройщиками за свой счет и с помощью кредитов в январе-сентябре 2016 года построено и введено в действие 129 домов, или 195 квартир, общей площадью 40,5 тыс. кв. м, что на 11,5% меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года.

Удельный вес построенной общей площади жилых домов населением, за счет собственных и заемных средств, составил 9,1% от общего объема, введенного в действие жилья в Калининграде.

В г. Калининграде построено 58,4% общей площади жилых домов от общего объема жилья, построенного в регионе.

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за 9 месяцев 2016 года составил 21 730,0 млн. рублей (за 9 месяцев 2015 года – 20 215,9 млн. рублей), что на 7,5 % больше, чем за 9 месяцев 2015 года, что может свидетельствовать об улучшении инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во многом обусловлен динамикой инвестиций транспортного комплекса, реализацией инвестиционных проектов в сфере обрабатывающих производств, в сфере жилищного строительства, а также строительно-монтажных работ на муниципальных объектах, объектах ФЦП.

Источниками финансирования инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2016 года являются: привлечённые средства организаций – 70,2%, собственные средства – 29,8%. Средства бюджетов всех уровней за 9 месяцев 2016 года составили 51,6% от общего объёма инвестиций в основной капитал.

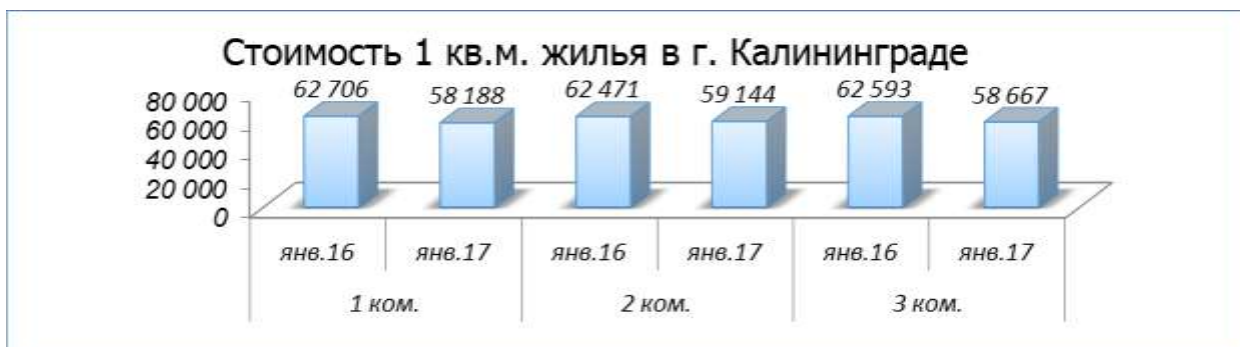
Индекс цен приобретения основных видов материалов строительными организациями в сентябре 2016 года относительно декабря 2015 года составил 98,3%. Это свидетельствует о незначительном уменьшении спроса на продукцию данного вида деятельности.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2016 года по сравнению с декабрем 2015 года составил 111,0%. Данный показатель объединяет индексы цен на строительно-монтажные работы, оборудование и прочие капитальные работы и характеризует изменение цен во времени (индекс динамики), т.е. отражает общее изменение цен в строительстве объектов различных видов экономической деятельности. В данном случае показатель свидетельствует об увеличении роста цен на строительную продукцию.

Результаты мониторинга рынка жилой недвижимости города Калининграда⁸

	1 ком.		2 ком.		3 ком.	
	янв.16	янв.17	янв.16	янв.17	янв.16	янв.17
Город Калининград	62 706	58 188	62 471	59 144	62 593	58 667
Ленинградский район	66 559	61 556	66 505	62 434	66 502	62 064
Центральный район	63 654	61 300	63 654	61 300	63 654	61 300
Московский район	56 812	51 427	56 307	53 044	56 735	52 340

⁸ Источники информации: <http://www.domofond.ru/>



Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от количества комнат в квартире

Район	1 комн.	2 комн.	3 комн.
Город Калининград	58 188	59 144	58 667
Ленинградский район	61 556	62 434	62 064
Центральный район	61 300	61 300	61 300
Московский район	51 427	53 044	52 340



АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли и/или улучшенной собственности, которое физически возможно, юридически допустимо, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Заключение о наилучшем использовании объекта отражает мнение оценщика относительно наиболее эффективного и продуктивного использования собственности.

Стандарты оценки требуют оценивать отдельно участок земли с существующей застройкой и участок земли условно не застроенный для выявления оптимального варианта использования собственности.

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Так как объектом оценки является встроенное жилое помещение (квартира), точное расположение оцениваемого земельного участка под застройкой определить затруднительно. Свободный земельный участок, относящийся к оцениваемой квартире, также не выделен. Следовательно, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного провести невозможно из-за отсутствия физического выделения участка.

АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант реконструкции): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая тот факт, что оцениваемая квартира расположена в жилом доме и явную нецелесообразность использования её под другие цели, юридически допустимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование под жильё.

Физически осуществимым, юридически допустимым, а также финансово оправданным и максимально эффективным будет использование оцениваемой квартиры под жильё.

ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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).

ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

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:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;

Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.

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:

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

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:

С_k - исторические стоимости затрат на дату k;

i_k - отраслевой индекс цен за период от k-го года до даты оценки;

m - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

ЧДП_t - чистые денежные потоки, получаемые за t-ый год жизни объекта оценки;

С_{aj} - стоимость j-го аналога на рынке;

P_j - выборка j-ых аналогов;

g - число аналогов на рынке;

n - время будущей жизни объекта оценки;

r - 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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для определения рыночной стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих элементов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому элементу.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта оценки.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону стоимости исследуемого объекта.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта была выполнена подборка по ценам предложения из объектов – квартир, расположенных в городе Калининграде, выставленных на продажу агентствами недвижимости и частными лицами по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м квартиры.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки, класс жилого дома. Информация об объектах-аналогах получена в результате опроса представителей риэлтерских компаний.

Представление объектов – аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд подобных объекту оценки квартир с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и прочим характеристикам с объектом оценки. Ниже приведены изображения объектов-аналогов. Характеристики и расчет стоимости объекта оценки приведен в расчетной таблице.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Как было сказано выше, единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставимые и подвергаемые корректировке. При определении рыночной стоимости недвижимости (в частности квартир в многоквартирных домах) в качестве единицы сравнения используется удельный показатель основной количественной характеристики – а именно 1 кв.м., как единственная общая для всех объектов единица. Применение при определении рыночной стоимости укрупненных показателей, например, количество комнат невозможно без искажения итоговой величины стоимости объекта оценки.

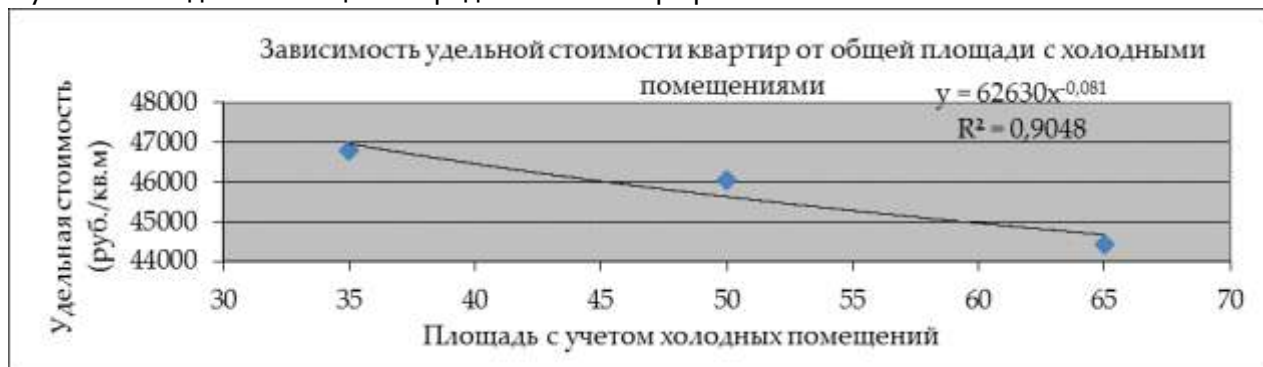
Основными критериями при выборе аналогов для расчета являлись: общая площадь, год постройки дома и этажность дома, а также близость объекта аналога по местоположению к объекту оценки. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

▪ *Набор передаваемых прав*

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики (объекты имеют зарегистрированные права собственности, либо объект находится на завершающем этапе строительства, и цена предложения соответствует продаже права собственности), корректировка не производилась.

▪ *Площадь*

При анализе рынка жилой недвижимости города Калининграда была выявлена зависимость удельной стоимости жилых помещений от их общей площади. Величина корректировки была определена методом регрессионного анализа данных. Данные анализ рынка жилой недвижимости Калининграда приведены в соответствующем разделе настоящего Отчета. Зависимость величины удельной стоимости жилого помещения от его общей площади с учетом холодных помещений представлена на графике ниже.



Полученная зависимость описывается степенной функцией $y = 62\,630x^{-0,081}$. Величина корректировки для каждого аналога была определена как отношение удельной стоимости квартиры, соответствующей площади объекта оценки к удельной стоимости квартиры соответствующей площади соответствующего объекта аналога. Величины корректировок приведены в таблице ниже.

Объект	Площадь квартиры, кв.м.	Удельная стоимость-индикатор	Отношение удельных стоимостей-индикаторов	Корректировка	Корректировка округленно
Объект оценки	95,90	43276,79642	-	-	
Аналог №1	74,90	44151,89868	0,9801797	-1,98%	-2,0%
Аналог №2	77,00	44053,11907	0,9823776	-1,76%	-2,0%
Аналог №3	93,00	43384,56955	0,9975159	-0,25%	0,0%
Аналог №4	106,00	42927,20739	1,0081438	0,81%	1,0%

▪ *Тип дома*

Ввод корректировки не требуется, поскольку объект оценки и все сравниваемые аналоги, расположены в домах, построенных по схожим технологиям.

▪ *Дата предложения*

Ввод корректировок не требуется, поскольку все сравнимые объекты представлены к продаже в марте 2017 года.

▪ *Год постройки дома*

Ввод корректировок не требуется, поскольку объект оценки и все сравнимые аналоги расположены в домах, построенных в 2010-х годах

▪ *Этаж расположения квартиры*

Объект оценки расположен на мансардном этаже. Для сравниваемого аналога №1, расположенного на первом этаже, вводится отрицательная корректировка в размере 1%.

Для сравниваемого аналога №4, расположенного на среднем этаже, вводится отрицательная корректировка в размере 3%.

Величина корректировки определена методом парных продаж. В качестве информационной основы метода принимались сведения компаний – застройщиков (см. таблицу ниже).

ул. Аксакова, д. 131 (этажность - 9 этажей); застройщик ООО «Мегаполис-строй» (т. 96-06-00).				
Этаж расположения	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Отношение	Корректировка, %	Корректировка округленно, %
1; 9	47000	0,989474	1,052632	1
2-8	47500	1,010638	-1,06383	-1
Балтийское шоссе, д. 106а (этажность - 9 этажей); застройщик ЗАО «Калининградстройинвест» (т. 52-12-07)				
Этаж расположения	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Отношение	Корректировка, %	Корректировка округленно, %
1; 9	43000	0,986239	1,376147	1
2-8	43600	1,013953	-1,39535	-1
ул. Гагарина, д. 111 (этажность - 9 этажей); застройщик ООО «КПД-Калининград», (т. 73-15-24)				
Этаж расположения	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Отношение	Корректировка, %	Корректировка округленно, %
1; 9	49000	0,98	2	2
2-8	50000	1,020408	-2,04082	-2

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, о том, что допустимая модульная величина корректировки на этаж расположения может составлять от 1 до 3%.

▪ *Вид из окон*

Ввод корректировок не требуется, поскольку из окон объекта оценки и всех сравниваемых аналогов открывается схожий вид.

▪ *Теплоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, холодное водоснабжение*

У объекта оценки отсутствует теплоснабжение и горячее водоснабжение, но имеются технические условия для их подключения. Для всех сравниваемых аналогов, имеющих автономное (двухконтурный газовый котел) теплоснабжение и горячее водоснабжение, вводится отрицательная корректировка в размере 29%. Величина корректировки определена по данным расчетов «Статриелт» на основе актуальной рыночной информации по коммерческой недвижимости.

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */отапливаемые здания и помещения	0,62	0,81	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

▪ *На канализацию и холодное водоснабжение*

У объекта оценки отсутствует система водоснабжения и водоотведения, но имеются технические условия для их подключения. Для всех сравниваемых аналогов, имеющих канализацию и холодное водоснабжение, вводится отрицательная корректировка в размере 7%. Величина корректировки определена по данным расчетов «Статриелт» на основе актуальной рыночной информации по коммерческой недвижимости.

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */отапливаемые здания и помещения	0,62	0,81	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

▪ *На электроснабжение*

У объекта оценки отсутствует электроснабжение, но имеются технические условия для их подключения. Для всех сравниваемых аналогов, имеющих электроснабжение, вводится отрицательная корректировка в размере 7%. Величина корректировки определена по данным расчетов «Статриелт» на основе актуальной рыночной информации по коммерческой недвижимости.

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */отапливаемые здания и помещения	0,62	0,81	0,71
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

▪ *Наличие встроенной мебели и техники*

Ввод корректировки не требуется.

▪ *Состояние и уровень отделки квартиры*

Общее состояние и уровень отделки объекта оценки на основании визуального осмотра определено как без отделки «черный ключ»; для всех сравниваемых аналогов, общее состояние и уровень отделки которого определено относительно объекта оценки как без отделки «серый ключ», вводится отрицательная корректировка в размере 3000 руб./кв.м; Величина корректировки определена по данным строительных организаций города Калининграда, а также из периодических информационных изданий.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок и близости объекта аналога по своим физическим и эксплуатационным характеристикам к объекту оценки, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. расчётную таблицу).

РАСЧЕТНАЯ ТАБЛИЦА

	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а	Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17		Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная		Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17		Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Окружная	
Цена/общ.пл./руб.	-	3 200 000		3 200 000		4 200 000		4 600 000	
Цена/1кв.м./руб.		42724		41558		45161		43396	
Источник информации		Интернет-сайт "Avito.ru"		Интернет-сайт "Avito.ru"		Интернет-сайт "Avito.ru"		Интернет-сайт "Avito.ru"	
Вид корректировки			Корр.		Корр.		Корр.		Корр.
Набор передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	0%	Право собственности	0%	Право собственности	0%	Право собственности	0%
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%	Кирпичный	0%
Дата предложения		мар.17	0%	мар.17	0%	мар.17	0%	мар.17	0%
Год постройки дома	2014	2010-е	0%	2010-е	0%	2010-е	0%	2010-е	0%
Этаж	6	1	-1%	6	0%	7	0%	9	-3%
Этажность	6	5	0%	6	0%	7	0%	10	0%
Площадь квартиры, кв.м.	95,9	74,9	-2%	77,0	-2%	93,0	0%	106,0	1%
Вид из окон	Во двор	Во двор	0%	Во двор	0%	Во двор	0%	Во двор	0%
Теплоснабжение и горячее водоснабжение	Отсутствует	АОГВ	-29%	АОГВ	-29%	АОГВ	-29%	АОГВ	-29%
Канализация и холодное водоснабжение	Отсутствует	Централизованная	-7%	Централизованная	-7%	Централизованная	-7%	Централизованная	-7%
Электроснабжение	Отсутствует	Централизованное	-7%	Централизованное	-7%	Централизованное	-7%	Централизованное	-7%
Состояние подъезда	Хорошее	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%	Хорошее	0%
Наличие встроенной мебели и техники	Отсутствует	Отсутствует	0%	Отсутствует	0%	Отсутствует	0%	Отсутствует	0%
Состояние и уровень отделки квартиры	Без отделки (черный ключ)	Без отделки (серый ключ)	-3000	Без отделки (серый ключ)	-3000	Без отделки (серый ключ)	-3000	Без отделки (серый ключ)	-3000
Стоимость-индикатор: руб./кв.м.		22454		22009		24732		23108	
Весовая доля		0,25		0,25		0,25		0,25	
Расчет по весовым долям	22454 x 0,25 + 22009 x 0,25 + 24732 x 0,25 + 23108 x 0,25 = 23076 руб.								
ИТОГО: руб./кв.м.	23076								

Стоимость объекта оценки в целом, определённая в рамках сравнительного подхода составила:

$$PC = PC_{1\text{кв.м.}} \times S = 23076 \text{ руб./кв.м.} \times 95,9 \text{ кв.м.} = 2\,212\,988 \text{ руб.}$$

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компании и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Согласно информации агентств недвижимости и на основании сведений о заключенных сделках по подобным объектам, величина корректировки на т.н. торг в настоящее время для подобных объектов составляет в среднем 3-7%. Исходя из специфики объекта оценки, величина корректировки принимается на уровне 7%.

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, с учетом корректировки на т.н. «торг», определённый в рамках сравнительного подхода, составляет 2 058 079 руб.

Поскольку в своих расчётах оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята равной единице, а итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки составляет с учетом округления:

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) рублей

ИНФОРМАЦИЯ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Согласно рекомендаций Комитета АРБ по оценочной деятельности, исходя из специфики объекта оценки (сегмента и категории жилой недвижимости) оценщик пришел к выводу о **высокой степени ликвидности** объекта оценки.

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход к оценке. Были получены следующие результаты:

Сравнительный подход – 2 060 000 руб.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Полученный результат принят в качестве итогового.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки – двухкомнатной квартиры общей площадью 95,9 кв.м., расположенной по адресу: Россия, Калининградская обл., Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, дом №17, кв.19а по состоянию на 13 марта 2017 года составляет:

2 060 000 (Два миллиона шестьдесят тысяч) рублей

Оценщик

_____ / Табачников Р.В./

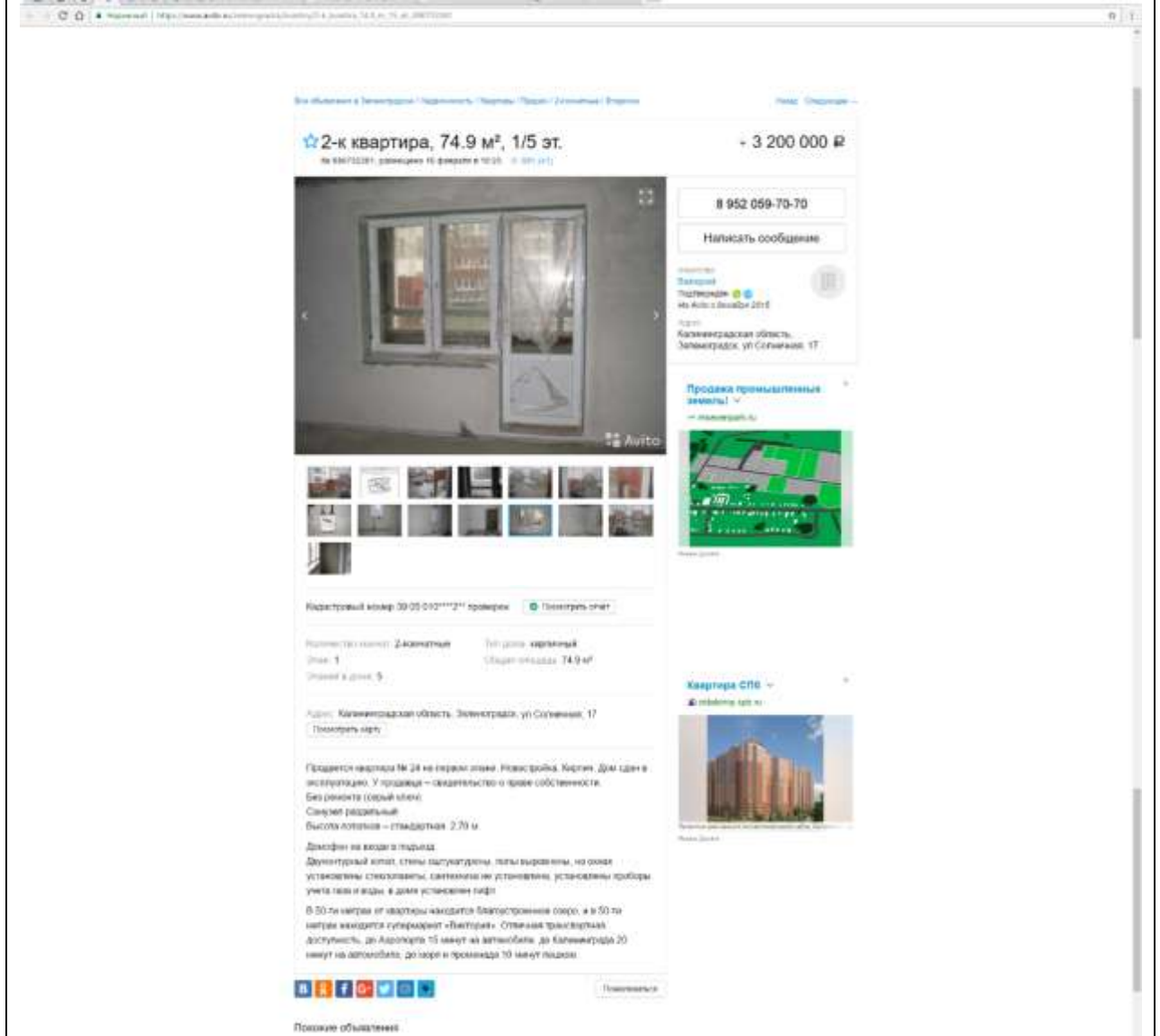
Генеральный директор ООО «Независимая оценка»

_____ **В.С. Шкурат**

- Сравнимые аналоги

Сравниваемый аналог №1

1. https://www.avito.ru/zelenogradsk/kvartiry/2-k_kvartira_74.9_m_15_et._890732281



2. https://www.avito.ru/zelenogradsk/kvartiry/2-k_kvartira_77_m_56_et_809058261

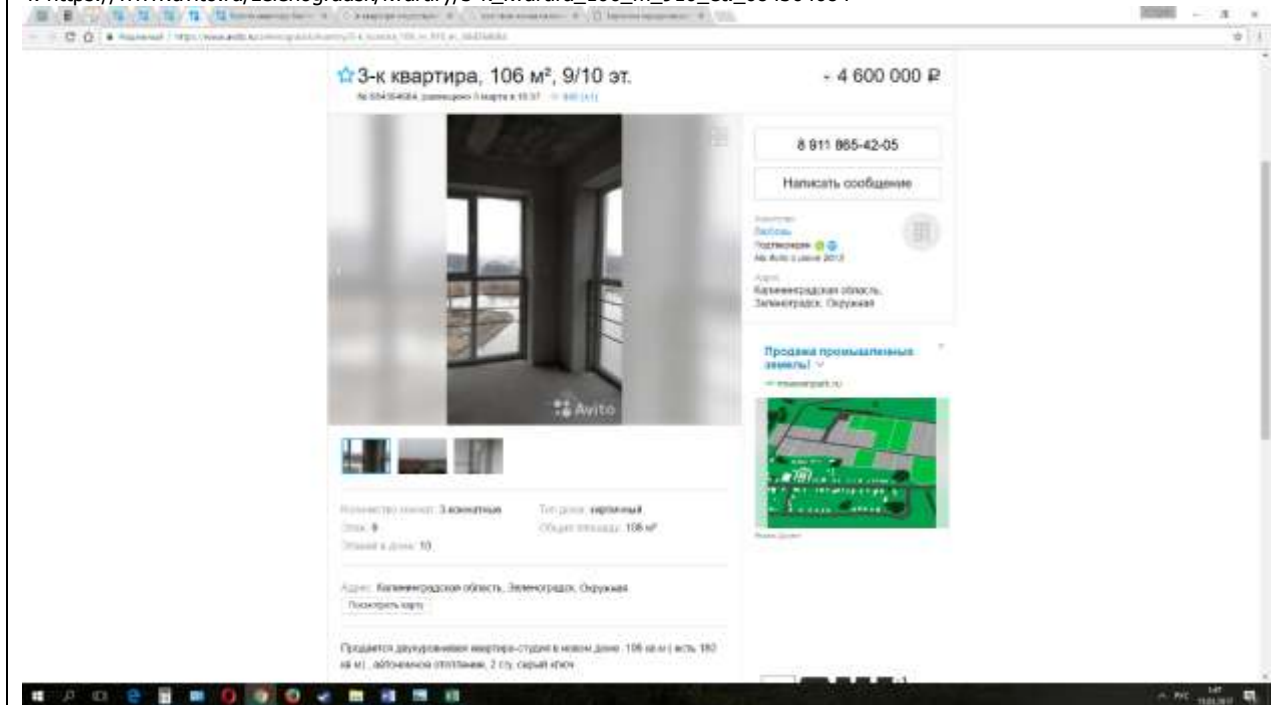


3. https://www.avito.ru/zelenogradsk/kvartiry/3-k_kvartira_93_m_77_et.920723074

42

Сравниваемый аналог №4

4. https://www.avito.ru/zelenogradsk/kvartiry/3-k_kvartira_106_m_910_et_684364684



*все предложения актуальны на дату оценки

- Документы на объект оценки



307/957

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"13" сентября 2016 г. № 39/16-ВС-367694	
Кадастровый номер:	39-05:010203:611
Номер кадастрового квартала:	39-05:010203
Предшущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.09.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	39-05:010203:187
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Мансарда № 6
3	Площадь помещения:	95,9
4	Адрес (описание местоположения):	Калининградская область, р-н Зеленоградский, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 17, кв. 19а
5	Назначение:	Жилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3467323
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Шульгина Надежда Ивановна, 39-12-13, ООО "Земельное агентство", 09.09.2016 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

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

М.П.

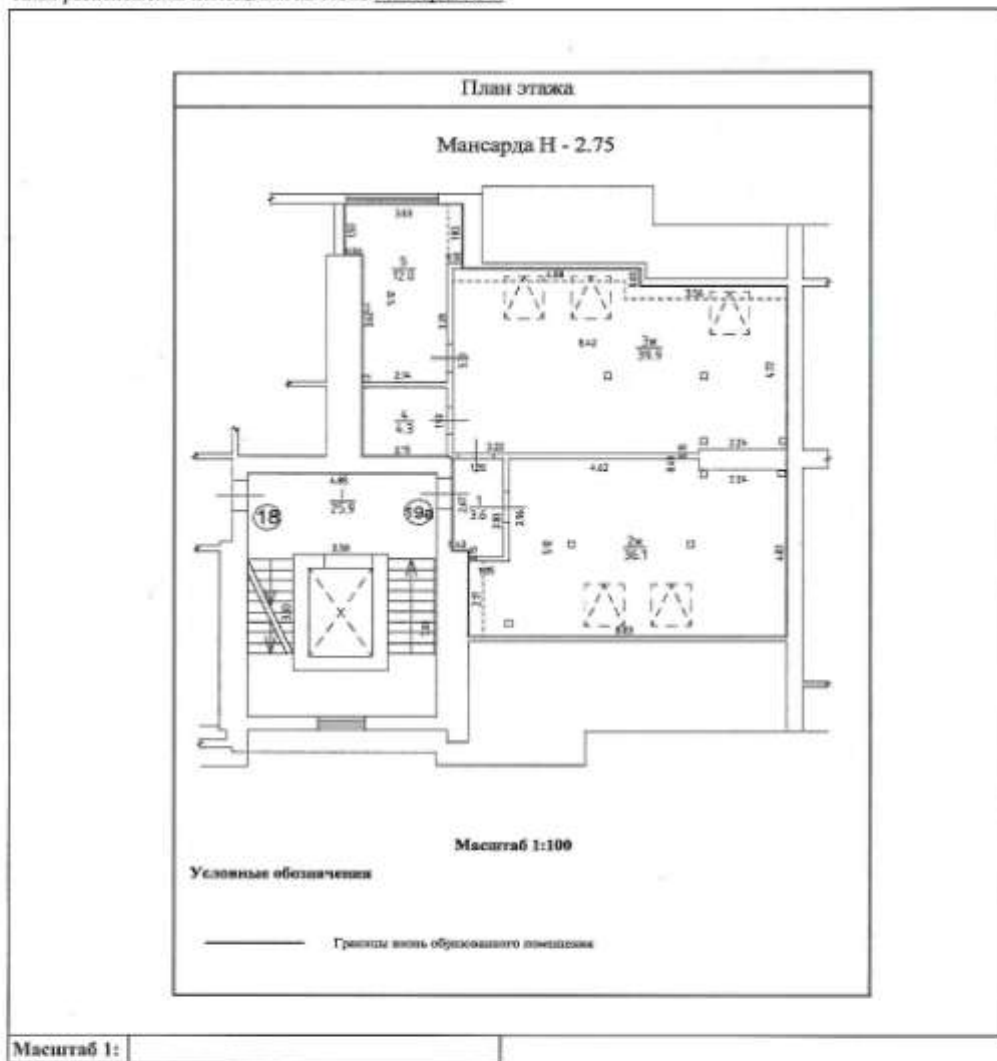
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"13" сентября 2016 г. № 39/16-ВС-367694

Кадастровый номер: 39-05-010203-611

План расположения помещения на этаже Мансарда № 6:



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

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: представлением в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет помещения, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 17, кв. 19а.
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Жилье твое".</u> <u>ИНН: 3905082598, ОГРН: 1073905011454</u> (фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Шульгина Надежда Ивановна</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>39-12-13</u> Контактный телефон <u>8(40141) 3 58 35</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>238150 Калининградская область, гор. Черняховск, ул. Калининградская, д. 20, кв. 46, zemelnoe.agentstvo@mail.ru</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Земельное агентство", Калининградская область, г. Черняховск, пер. Партизанский, д. 3</u> Дата подготовки технического плана <u>08.08.2016 г.</u>

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	RU39520101-0041, от 30.10.2014	
2	Проектная документация	б/н	
3	Решение суда	2-564/16, от 13.07.2016	
4	Дополнительные документы	б/н	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica Disto D3a	814450644 Действительно до 22.03.2017 г.	Свидетельство о поверке № 091683 от 23.03.2016 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		

Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение	39:05:010203:187
4	Номер кадастрового квартала	39:05:010203
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6	Номер, обозначение этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	6, Этаж
7	Адрес (описание местоположения) помещения	Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д. 17, кв. 19а
	Иное описание местоположения	-
8	Назначение помещения	жилое
9	Вид жилого помещения	Квартира
10	Площадь помещения (Р), м ²	95.9

Заключение кадастрового инженера

Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет помещения квартиры, расположенной по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д.17.

Данная квартира образовалась в результате решения суда от 13.07.2016г. Квартира расположена на шестом этаже. При вводе многоквартирного жилого дома квартира, расположенная на 5-м и 6-м этажах была двухкомнатной, двухуровневой за № 19, площадью 136,5 кв.м. Постановка жилого дома осуществлялась без постановки помещений.

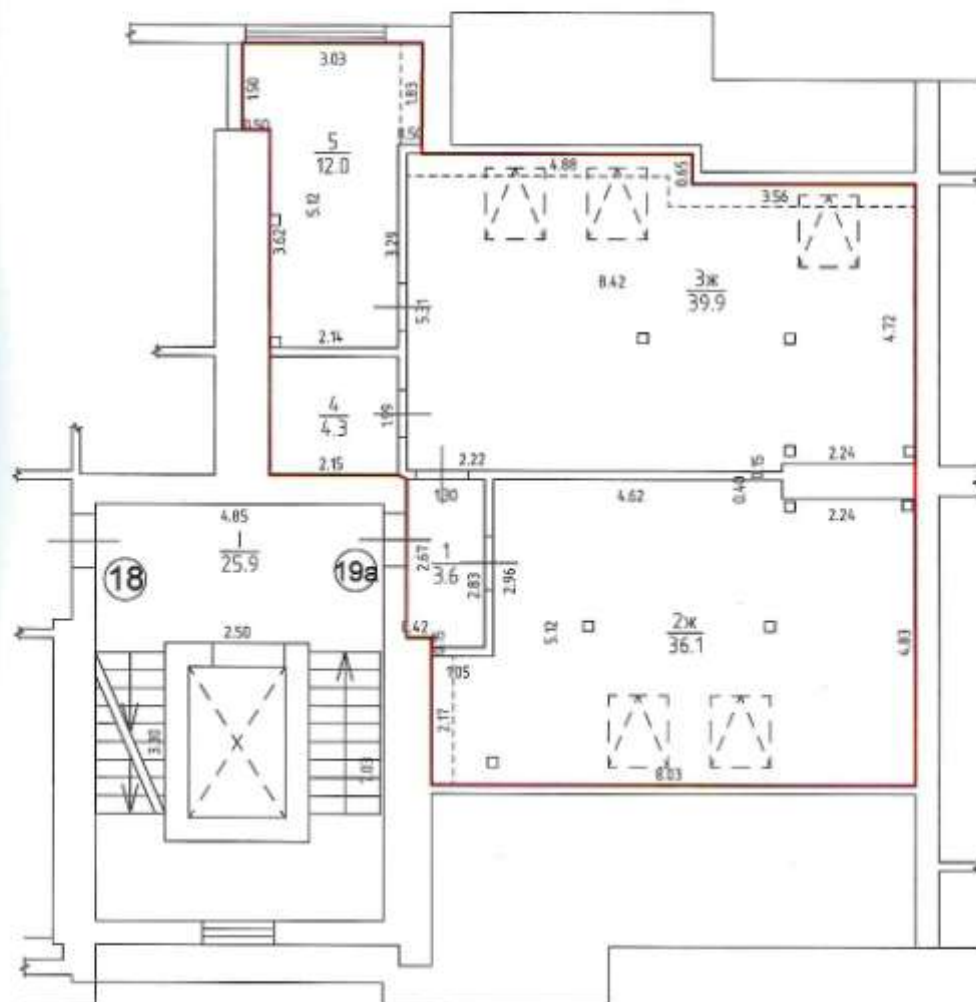
Решением суда дольщик отказался принимать и оплачивать квартиру в двух уровнях. Решением суда квартира № 19 стала однокомнатной, расположенной на пятом этаже, в связи с чем второй уровень квартиры остался как отдельный объект (отдельная квартира). Дополнительные документы по инвентаризации для ввода объекта в эксплуатацию прилагаются, в т.ч. поэтажные листы проекта, где видно, что выше указанная квартира является двухуровневой (отражены квартирные лестницы).

Квартира № 19, расположенная на пятом этаже, площадью 40,6 кв.м учтена в ГКН с кадастровым номером 39:05:010203:593 с площадью 42,5 кв.м (с учетом площади лоджии).

Площадь вновь образованной квартиры в результате решения суда составляет 95,9 кв.м.

Исходя из вышеизложенного, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU39520100041 от 30.10.2014 г. и решения суда прошу произвести постановку на государственный кадастровый учет квартиры площадью 95,9 кв.м и учесть квартиру под № 19а, расположенную по адресу Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Солнечная, д.17.

6-й этаж Н - 2.75



Условные обозначения

Границы вновь образованного помещения

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество)
«Твое Жилье»
(наименование застройщика, фамилия, имя, отчество)
г. Калининград, ул. Б. Хмельницкого, 53
- для юридических лиц, его почтовый индекс и адрес)

Р А З Р Е Ш Е Н И Е **на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU39520101 - 0041

1. Администрация муниципального образования
«Зеленоградское городское поселение»
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта
(нижнее зачеркнуть)

капитального строительства

100-квартирный жилой дом с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями в

(наименование объекта капитального строительства

цокольном этаже

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу

Калининградская область, г. Зеленоградск,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

ул. Солнечная, 17

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Ед.изм.	По проекту	Фактически
1	2	3	4
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	-----	30726,4
в том числе надземной части	куб. м	-----	25748,8
Общая площадь	кв. м	-----	8762,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	штук/кв. м	----	1184,6
Количество зданий	штук	1	1
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест		-----	-----
Количество посещений		-----	-----
Вместимость		-----	-----
Пункт проката спортивного инвентаря	кв. м	-----	-----
Площадка детская	кв. м	-----	-----
Площадка отдыха взрослых	кв. м	-----	-----
Площадка для сушки белья	кв. м	-----	-----
Площадка хозяйственного назначения	кв. м	-----	-----

1	2	3	4
Объекты производственного назначения			
Мощность		-----	-----
Производительность		-----	-----
Протяженность		-----	-----
Материалы фундаментов		-----	-----
Материалы перекрытий		-----	-----
Материалы стен		-----	-----
Материалы кровли		-----	-----
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-----	6370,2
Количество этажей	штук	-----	7:9
Количество секций	секций	-----	4
Количество квартир - всего	штук/кв.м	-----	100/2206,0
* в том числе:			
1-комнатные	штук/кв.м	-----	49/2206,0
2-комнатные	штук/кв.м	-----	39/2664,2
3-комнатные	штук/кв.м	-----	11/1334,2
4-комнатные	штук/кв.м	-----	1/165,8
более чем 4-комнатные	штук/кв.м	-----	-----
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-----	6636,9
Материалы фундаментов	железобетонные		
Материалы стен	кирпичные		
Материалы перекрытий	железобетонные, деревянные (мансардные)		
Материалы кровли	металлочерепица		
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта	тыс. рублей	-----	-----
всего	тыс. рублей	-----	-----
* в том числе строительно-монтажных работ		-----	-----

и. о. главы администрации
МО «Зеленоградское городское поселение»

« 30 » октября 2014г.

и.п.



(подпись)

Р. А. Аяронов

- Документы оценщика





ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БАЛТИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ИММАНУИЛА КАНТА»

Диплом является документом
установленного образца

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 127

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИПИ № 000093

Настоящий диплом выдан Табачникову

Роману Владимировичу

в том, что он(а) с « 07 » октября 2013 г. по « 01 » июля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в Федеральном
государственном автономном образовательном учреждении высшего
профессионального образования «Балтийский федеральный университет
имени Иммануила Канта»
по программе:

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 01 » июля 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Табачникова Романа Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Город Калининград, год 2014



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16670B4000294 INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЕМ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «24» ОКТЯБРЯ 2016 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «БСК» ОТ 03.08.2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2, ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): **ОЦЕНЩИК – ТАБАЧНИКОВ РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ**

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.

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 (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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)
1 000 000 (Один миллион) рублей.	Не установлена	0,3 %	3000 (Три тысячи) рублей.
Лимит ответственности по одному страховому случаю			Не установлен

с « 25 » Октября 2016 г. по « 24 » Октября 2017 г.	
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса:	Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «25» Октября 2016 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.
Исключения из покрытия	Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия подлежит оплате Страхователем одновременно безналичным платежом не позднее «30» октября 2016 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возмещаемым в п.п. 10.5.3-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Для признания случая страховым требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и / или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1) Заявление на страхование; 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «БСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПЕЧАТЯМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ 03.08.2014 Г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БСК» ОБНАКОМОМ ТОЛЬКО ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК СТРАХОВАТЕЛЬ

4, Октябрья St., Москва, 125080, Россия, М/О «10770-77-70» тел: +7 (495) 824-34-34 - факс: +7 (495) 824-34-34 - e-mail: oao@bck.ru - Личный ФОН: +7 (495) 824-34-34 - Тел: +7 (495) 824-34-34 - Факс: +7 (495) 824-34-34
Дата выдачи Страхового полиса: **25 Октября 2016 г.**

Формы № 1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство удостоверяет, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»
(далее: «Общество») в соответствии с законодательством Российской Федерации
О Г Р Н 1 1 1 1 3 9 2 6 0 2 3 3 9 7

поставлено на учет в соответствии с постановлением
Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №9 по городу Калининграду
в 611-присвоен
ИНН/КПП
Свидетельство выдается в случае внесения организацией сведений.
И.о. начальника Межрайонной
инспекции
Лутомская Т.М.
(подпись, Ф.И.О.)

серия 39 N001392654

03 июля 2011
(Место, месяц, год)

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17670B4000005 **INSURANCE POLICY**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью
« НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА »**

Адрес местонахождения: г. Калининград, Ленинский проспект 131 (ИНН 17670B4000005)

Объект страхования: неимущественная ответственность Российского федерального учреждения внутренних дел Страхователя, состоящая из его риска, гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении основной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем работ по оказанию оценок, деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормами федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности: Страхователь (Страховательная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщик, занимающийся в основном по страхованию, исполняет трудовой договор, осуществляемый в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховый случай: из перечня всех возможных, предусмотренных и включенных, предусмотренных Положением Страхователя, включенных Страхователем в перечень объектов, включенных в перечень объектов выгодоприобретателя, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателя, в том числе имущественные интересы Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем работ по оказанию оценок, деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормами федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховая сумма (в рублях и в процентах)	Лимит ответственности (в рублях и в процентах)	Фракция (в % от страховой суммы по каждому виду ущерба)	Страховая премия (в рублях и в процентах)
100 000 000 руб. (Сто миллионов) рублей СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	Не устанавливал	Не устанавливали	39 600 руб. (Премия десять тысяч шестьдесят) рублей
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	0,039%		

В расчетную сумму включаются перечисленные денежные средства на расчетный счет Страхователя в следующем порядке:

- первая страховая выплата в размере 19 530, 00 (Девятнадцать тысяч пятьсот тридцать) рублей (90 тысяч) выплачивается по полному «23» января 2017г.;
- второй страховой выплата в размере 19 530, 00 (Девятнадцать тысяч пятьсот тридцать) рублей (90 тысяч) выплачивается по полному «23» апреля 2017г.

с « 23 » января 2017 г. по « 22 » января 2018 г.

**Срок действия договора
страхования**

Общие условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по страховым расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возникающим в п.п. 10.3.2. – 10.5.4. Положения страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых выплат по всем случаям Страхователя) устанавливается в размере 1% от страховой суммы, определенной по настоящему Страховому полису.

В соответствии с Положением страхования на Страхователя, выходящее за пределы 4 Положения страхования. Кроме того, страхователь не несет ответственности перед выгодоприобретателями Страхователя, деятельность по которой осуществляется в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе в соответствии с условиями настоящего договора.

СТРАХОВЩИК: Страховое предприятие общества «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121152, г. Москва, ул. Охотная, д.4.
Калининградский филиал: 240101, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, дом 144
От имени Страховщика: /Курбанов Э.Х./

Место выдачи: Калининградский филиал «ВСК»
ИНН/КПП: 17670B4000005 /Курбанов Э.Х./

Дата выдачи: 16/01/2017г.

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

Объект с отнесенной ответственностью "НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА"
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА"
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

01 00038 2011 за основным государственным регистрационным номером (индекс) (дата присвоения) (год)

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

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

И.о. начальника межрайонной инспекции

И.В. Говская Т. М.
(подпись, Ф(И)О)

МП

серия 39 №001392653

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО «Независимая оценка»
г. Калининград
аккредитовано при РОО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 1296/39-1111/12

ООО «Независимая оценка»

принимается профессионально выполняемая предоставляемая оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04.98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артемьев

25 февраля 2016 г.

Действительно до 26.02.2019 г.

