

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Агентство независимой оценки «Прайс»
_____ Плотникова О.А.

Отчёт № 16-01-2017

**Об определении рыночной стоимости
производственного здания, общей площадью 991 кв.м.,
расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м., по адресу:
Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск,
ул. Пушкина, д. 21**

Заказчик: АО «Янтарьэнерго»
Исполнитель: ООО «Агентство независимой оценки «Прайс»

Дата оценки: 26 января 2017 года

Дата составления отчета: 27 января 2017 года

Калининград
2017

Исх. № 05 от 27 января 2017 года

АО «Янтарьэнерго»

адрес: 236022,

г. Калининград,

ул. Театральная, д.34

Советнику генерального директора по корпоративному управлению

Кремкову Виталию Владимировичу

Уважаемый Виталий Владимирович!

Отчет 16-01-2017 выполнен в соответствии с договором б/н от 22 ноября 2016 года, заключенным между АО «Янтарьэнерго» в лице Советника генерального директора по корпоративному управлению Кремкова В. В. и Генеральным директором ООО «Агентство независимой оценки «Прайс» Плотниковой О.А. в Отчете определена рыночная стоимость:

производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м. по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21.

Услуги по выполнению Отчета оказаны в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297,298,299.

Осмотр производственного здания проводился 16 декабря 2016 года.

Оценка произведена по состоянию на 26 января 2017 года для определения рыночной стоимости в целях отчуждения имущества по договорам купли-продажи.

Результаты и выводы настоящего Отчета не могут быть использованы в других целях и третьими лицами. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, позволяют сделать следующий вывод:

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей</i>		
	<i>с учетом НДС</i>	<i>в том числе НДС (18%)</i>	<i>без НДС (18%)</i>
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37:</i>	2 045 000	311 949	1 733 051
<i>Рыночная стоимость производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м. по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21:</i>	9 255 000	1 411 780	7 843 220
ИТОГО:	11 300 000	1 723 729	9 576 271

С уважением, генеральный директор
ООО «Агентство независимой оценки «Прайс»

Плотникова О.А.

Основные факты и выводы

Таблица 1.

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 16-01-2017 от 27 января 2017 года
Основание для проведения оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 года – Договор б/н от 22 ноября 2016 года, заключенный между АО «Янтарьэнерго» в лице Советника генерального директора по корпоративному управлению Кремкова В. В. и ООО «Агентство независимой оценки «Прайс» в лице Генерального директора Плотниковой О.А.
Краткое описание Объекта оценки	1.Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м. Литер: А. Этажность: 2. Инвентарный номер: 27:239:002:000087190 2.Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - для обслуживания производственного здания. Площадь: 2691 м2. Кадастровый номер: 39:13:01 03 18:37.
Ограничения (обременения) права:	Не зарегистрированы
Назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Используется по назначению
Сегмент рынка недвижимости:	Производственно - складская
Адрес (местоположение) объекта	Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Земельный участок – Право аренды (Договор №12/2011 от 15.04.2011) Здание - собственность
Наименование собственника	АО «Янтарьэнерго»
Цель и задачи оценки	Определить рыночную стоимость для отчуждения имущества по договорам купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки может использоваться для отчуждения имущества по договорам купли-продажи
Принятые для проведения оценки объекта оценки допущения	Достоверность отчета: Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений, ограничений и лимитирующих условий, приведенных в настоящем отчете. Мнение оценщика, относительно стоимости объекта (объектов) оценки, действительно только на дату оценки. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета по оценке. Описание имущества и права собственности: Оценка проводилась, исходя из полных прав собственности на имущество и земельный участок. Оценка рыночной стоимости, для прав собственности на оцениваемое имущество, подразумевает не учет наличия таких прав или его отсутствия у объекта (объектов) оценки, а принятия

допущения наличия таких прав, для проведения расчетов по определению рыночной стоимости. Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Таким образом, для проведения настоящей оценки, принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от ограничений и обременений, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества со стороны третьих лиц. Права собственности на оцениваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

Скрытые характеристики или дефекты: Исходные данные, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Использованные факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми оценщик располагал на момент оценки. Все данные, использованные в расчетах по определению стоимости объекта оценки, находятся в архиве оценщика. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность, по обнаружению подобных фактов. Все рисунки, обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки, в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о предмете оценки.

Положение об ответственности: Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки, и действует непредвзято и без предубеждений. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующее изменение социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта (объектов) оценки, за описание правового состояния объекта (объектов) оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности

Особые условия: При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, а специальное техническое освидетельствование не

	<p>проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки, нормам и правилам, установленным действующим законодательством. Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них. Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки. Права на настоящий отчет, после выполнения условий договора, полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации: наименование, квалификацию и статус оценщика; ссылку на стандарты, в соответствии, с которыми выполнена оценка; дату оценки; все принятые условия, допущения, и ограничения имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете; выводы и заключения о проведенной оценке. Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.</p>
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	26 января 2017 года
Дата составления Отчета	27 января 2017 года
Дата обследования Объекта оценки	26 января 2017 года
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Кадастровая стоимость земельного участка	3 045 566,16
Результаты оценки	
Объект оценки	<p>Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м. Литер: А. Этажность: 2. Инвентарный номер: 27:239:002:000087190</p> <p>2.</p>
Итого рыночная стоимость объекта оценки (рублей)	9 255 000 (девять миллионов двести пятьдесят пять тысяч) рублей
Объект оценки	<p>Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов - для обслуживания производственного здания. Площадь: 2691 м2. Кадастровый номер: 39:13:01 03 18:37.</p>
Итого рыночная	2 045 000 (два миллиона сорок пять тысяч) рублей

Заявление о соответствии качества оценки

Настоящая оценка произведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик, нижеподписавшийся данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента с достижением оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценщик не имеет предвзятого мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного отчета.

Никто, кроме подписавших данный отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи.

Расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Оценщик I категории

Плотникова О.А.

1. Общие сведения
Основание для проведения оценки

Таблица 2.

Договор на проведение работ по оценке:	Договор б/н от 22 ноября 2016 года
---	------------------------------------

1.1.Задание на оценку

Таблица 3.

Объект оценки:	Производственное здание, общей площадью 991 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 2691 кв.м., по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21
Вид разрешенного использования	Производственно-складское
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Земельный участок – Право аренды (Договор №12/2011 от 15.04.2011) Здание - собственность
Цель оценки:	для отчуждения имущества по договорам купли-продажи
Вид стоимости:	Рыночная <i>(Согласно Техническому заданию на оценку от оценщика не требуется указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость)</i>
Оцениваемые права:	Собственность
Назначение (предполагаемое использование результатов оценки):	Результат оценки может использоваться для отчуждения имущества по договорам купли-продажи
Допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является

	исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Сведения о балансовой стоимости:	Сведения не предоставлены
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	26 января 2017 года
Дата обследования:	26 января 2017 года
Дата составления отчета:	27 января 2017 года
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 045 566,16
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Отчет готовится с учетом следующих допущений: - право оцениваемой собственности считается достоверным на основании представленных Заказчиком копий документов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в Отчете. - при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	Не зарегистрированы

1.2. Сведения о Заказчике и Исполнителе оценки

Таблица 4.

«Сведения о заказчике оценки (юридическом лице)»

Наименование организации:	АО «Янтарьэнерго»
Реквизиты Заказчика:	ИНН 3903007130 КПП 390601001 (для сч.-ф. 392550001) р/с 40702810420100100669 в Отделении № 8626 Сбербанка России к/с 30101810100000000634 БИК 042748634 ОГРН 1023 9007 64832
Адрес местонахождения:	236022, г. Калининград, ул. Театральная, д.34

«Сведения об исполнителе оценки»

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Плотникова Оксана Александровна
Членство в СРО оценщиков	Свидетельство № 0023064 от 16.01.2017 года о членстве в саморегулируемой Общероссийской общественной организации оценщиков, включен в реестр РОО 14.01.2008 г., регистрационный № 002862 (ООО «РОО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 за № 0003. Юридический адрес: г. Москва, Новая Басманная, д.1, стр. 1);
Подтверждение получения профессионального образования	-Диплом ЭВ №807679 выдан Калининградским государственным университетом 25 июня 1996 года. -Диплом о профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №ПП 586871 28 ноября 2004г Балтийским институтом экономики и финансов.
Сведения о страховании гражданской ответственности	- Гражданская ответственность застрахована на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Страховой полис по страхованию ответственности оценщика Плотниковой Оксаны Александровны при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/00005/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора с 20 февраля 2016 года по 19 февраля 2017 года. - Гражданская ответственность застрахована на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей (Страховой полис по страхованию ответственности оценщика Плотниковой Оксаны Александровны при осуществлении оценочной деятельности № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-002862, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования (срок действия договора страхования) с 01 января 2016 года по 30 июня 2017 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет.
Местонахождение оценщика	236022, г. Калининград, Советский проспект, 40 «Б».
Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Трудовой контракт между Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки «Прайс» и Плотниковой Оксаной Александровной на работу в должности оценщика от 17.01.2012 года
Применяемые стандарты оценки	-ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297); -ФСО №2«Цель оценки и виды стоимости» (утв.

	Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298); -ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299); -ФСО № 7 - «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития № 611 России от 25 сентября 2014 года; -Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) – основан на Международных Стандартах Оценки, 8-е издание (МСО-2007) в части не противоречащей Федеральным Стандартам Оценки.
Сведения об исполнителе – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки «Прайс»
ОГРН	1113926045870
Дата присвоения ОГРН	14 декабря 2011 года
Юридический адрес	236023 г. Калининград, ул. Молдавская, д. 2, кв. 18
Место нахождения:	236000, г. Калининград, Советский проспект, 40 «Б».
Номер и дата регистрации МРП	Свидетельство о государственной регистрации Общества с ограниченной ответственностью «Агентство независимой оценки «Прайс» серия 39 № 001481876 от 14 декабря 2011 года;
Сведения о страховом полисе	Страховой полис страхования ответственности юридического лица ООО «Агентство независимой оценки «Прайс» № 5091R/776/00001/7, страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов) рублей, выдан ОАО «Альфа Страхование» 29.12.2016 года, страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов), срок действия договора страхования с 18.01.2017 года по 17.01.2018 года.
Банковские реквизиты	ПАО АКБ «АВАНГАРД», р/с № 40702810921100019233, к/с № 301018100000000000201, БИК: 044525201; ИНН / КПП: 3906253920 / 390601001
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, степени участия в проведении оценки	Не привлекались.
Прочие требования	
- требования к проведению оценки	Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки, прочими нормативно правовыми актами РФ и субъектов Федерации в области оценки, стандартами СРО, членом которой является оценщик. При проведении оценки должны быть

	использованы три подхода – затратный, сравнительный и доходный. Использование, равно как и не использование, каждого подхода должно быть аргументировано Оценщиком.
- требования к отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде развернутого письменного отчета. Отчет должен соответствовать требованиям закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным стандартам оценки, прочим нормативно правовым актам РФ и субъектов Федерации в области оценки, стандартам СРО.</p> <p>Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, информация, используемая в отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения, выводы и заключения должны соответствовать содержанию отчета и результатам расчетов.</p> <p>В отчете в обязательном порядке приводятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - порядковый номер отчета, дата оценки, дата осмотра Имущества и составления отчета; - основание для проведения оценки; - описание оцениваемых прав (с обоснованием на основе правоустанавливающих документов) с указанием собственника оцениваемого Имущества; - при наличии, описание обременений на оцениваемое Имущество с указанием наличия/отсутствия влияния имеющихся обременений на стоимость Имущества; - подробное описание оцениваемого Имущества с обязательным указанием всех идентификационных признаков, основных технических характеристик; - указание о наличии/отсутствии коммуникаций, их качестве, - дата ввода Имущества в эксплуатацию (год постройки), износ, информация о последних капитальных ремонтах, информация о техническом состоянии оцениваемого Имущества (при наличии и если применимо); - информация о наличии/отсутствии проведенных, в том числе, незарегистрированных (самовольных) перепланировок, переоборудования (при наличии подтверждающих документов и если применимо); - информативные, идентифицированные фотографии оцениваемого Имущества: - фактический адрес нахождения, описание местоположения, ближайшего окружения, прилегающей территории, степени развития инфраструктуры, качества подъездных путей к оцениваемому Имуществу; - описание текущего использования, кем используется оцениваемое Имущество; - другие факторы, характеристики, относящиеся

	<p>к оцениваемому Имуществу, существенно влияющие на его стоимость;</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ соответствующего сегмента рынка, к которому относится оцениваемое Имущество, с указанием ценовых диапазонов, ликвидности, уровня инвестиционной активности на рынке, потенциальных покупателей и пр.; - все промежуточные расчеты, на основании которых определялась стоимость; - стоимости, полученные на основе используемых подходов и обоснованный вывод итоговой величины стоимости (с указанием наличия/отсутствия в ней НДС); <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов использованные при выполнении работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - копии правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов; - копии актуальных технических и кадастровых паспортов, с приложением поэтажного плана и экспликации, отражающих внутреннюю планировку объекта; - прайс-листы, аналитические и другие материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
--	---

1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.

№	Наименование	Вид	Источник
1	Свидетельство о государственной регистрации права серии 39 АА 995961, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области от «11» января 2012 года.	Копия	Заказчик
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №13/11-ВСЗУ-52108 от «27» июня 2011 г.	Копия	Заказчик
3	Договор аренды земельного участка №12/2011 от 15.04.2011 г.	Копия	Заказчик
4	Технический паспорт на нежилое здание (производственное здание) по состоянию на 09.09.2011 г.	Копия	Заказчик

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В компании Оценщика внедрена и эффективно функционирует система профессиональной аттестации специалистов. В своей профессиональной деятельности оценщики поддерживают Кодекс Этики Международных Стандартов Оценки и Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков».

При подготовке отчета Оценщик руководствовался следующими стандартами оценки:

Таблица 7.

Наименование стандарта	Обоснования применения
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года №299. Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации	Стандарт определяет основные требования к процедуре составления Отчета об оценке. Кратко описывает требования к содержанию отчета об оценке; описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки; к описанию в отчете об оценке методологии оценки расчетов.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года №298. Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации	Стандарт определяет общие положения, цель оценки и предполагаемое использование результат оценки; виды стоимости;
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден Приказом от 20 мая 2015 года №297. Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации	Стандарт определяет общие понятия оценки; подходы к оценке; требования к проведению оценки
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден Приказом № 611 от 25 сентября 2014 г.	Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015)	В соответствии с требованиями ФЗ 135 «Об оценочной деятельности», Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций и при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.5. Внешние источники информации

При проведении обзора в качестве источников информации были использованы интернет-ресурсы: электронные базы недвижимости, сайты агентств недвижимости

1.6. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Общие термины, понятия и определения

Определения и понятия

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2:

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

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права, требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки: При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки: При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки: Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке: Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки: Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)

является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. *Затраты:* При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки: При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки: Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

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

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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

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

Оценка - это мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта, а также процесс определения стоимости объекта.

Отчет об оценке – документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки и выполненный в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО.

Требования к проведению оценки - это определенная ФСО №1 последовательность проведения оценки, включающая в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.8. Основные этапы процесса оценки

Таблица 8.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки. <i>Оценка произведена на основании Технического задания</i>
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6. Осуществление расчетов
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

1.9. Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Расчет рыночной стоимости прав в отношении объекта оценки произведен исходя из следующих допущений:

- оцениваемое имущество свободно от претензий третьих лиц и не имеет обременений в использовании, кроме тех, которые зарегистрированы Росреестром.
- для целей оценки в настоящей работе земельный участок рассматривается:
- свободным от застройки;
- с учетом наличия / отсутствия инженерных коммуникаций и энергоносителей на дату оценки;
- с учетом фактического назначения и разрешенного использования.
- Учитывая цель оценки, в настоящем отчете для расчетов рыночной стоимости Оценщик использует сравнительный подход – метод сравнительного анализа публичных предложений.

2. Описание оцениваемого объекта с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Согласно договору б/н от 22 ноября 2016 года, заключенным между АО «Янтарьэнерго» в лице Советника генерального директора по корпоративному управлению Кремковым Виталием Владимировичем и ООО «Агентство независимой оценки «Прайс» в лице Генерального директора Плотниковой О.А., в отчете проведено определение рыночной стоимости:

Производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м. по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21.

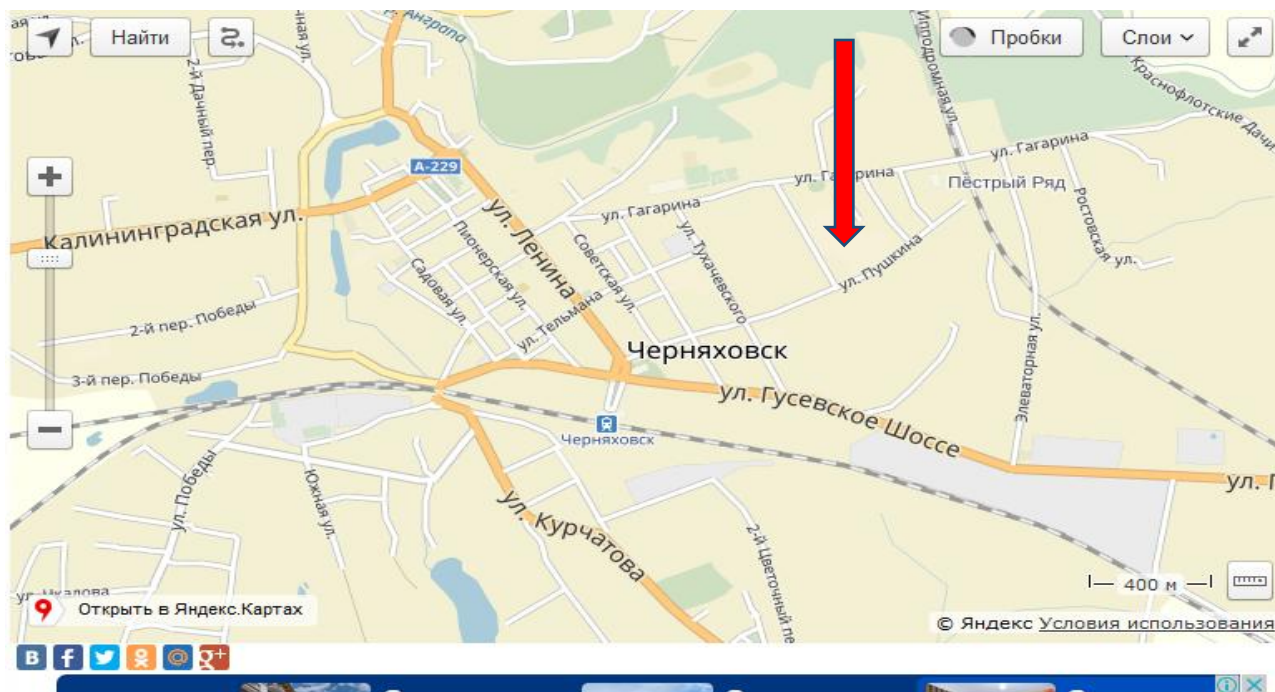


Рисунок 1. Карта расположения Объекта оценки

2.1. Характеристика

Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура

Транспортная доступность района расположения объекта оценки - хорошая. Объект оценки расположен по ул. Пушкина.

На момент проведения оценки подъездные пути удовлетворительные – асфальтовая дорога.

Тенденции локального развития

Плотность застройки района расположения объекта оценки – средняя. На сегодняшний день, практически нет возможности для реализации (постройки) жилых и нежилых объектов. Окружающая территория объекта оценки застраивается.

Вывод по направления развития Объекта оценки:

Местоположение, параметры объекта, назначение земельного участка, позволяют реализовать существующую, функцию. Другие направления, исходя из указанных параметров и задачи оценки не рассматривались.

Земельный участок

Юридический статус: Собственность ОА "Янтарьэнерго".

Физические параметры участка: Участок правильной формы, близкой к прямоугольной, имеет ровный рельеф. Участок освоен полностью.

Улучшения

Улучшением на земельном участке является производственное здание.

Историко-культурная ценность существующих улучшений: объект оценки не состоит в списках памятников истории и культуры в Калининградской области.

Описание конструктивных особенностей объекта оценки

Физическое состояние оцениваемого объекта – удовлетворительное.

Производственное здание построено в 1968 г. На территории имеется специально оборудованная автостоянка для машин, относящихся к объекту оценки.

Необходимые для эксплуатации имущественного комплекса по назначению инженерные коммуникации подведены полностью.

Далее приведено описание объекта оценки в табличном виде.

**Описание объекта оценки «Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м.
Литер: А. Этажность: 2. Инвентарный номер: 27:239:002:000087190»**

Наименование	Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м. Литер: А. Этажность: 2. Инвентарный номер: 27:239:002:000087190
Адрес	Россия, Калининградская область, г.Черняховск, ул.Пушкина, д.21
Собственник	АО «Янтарьэнерго»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 39-АА №995961 выдано 11.01.2012 года.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Назначение	Производственное здание.
Использование	Используется по назначению
Соответствие тех.паспорту БТИ	Соответствует паспорту БТИ
Кадастровый номер	39:13:010318:0:10
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены.
Технические сведения	
Год постройки	1968
Капитальный ремонт	Нет сведений
Этаж/Этажность	2 этажа
Площадь общая, кв.м.	991
Строительный объем, куб.м.	4179
Физический износ, %	55%
Конструктивные элементы	
Фундаменты	Железобетонный, ленточный, сборный
Наружные и внутренние капитальные стены	каменные, кирпичные
Перегородки	каменные, кирпичные
Крыша	стропильная, дерево, асбестоцементная
Перекрытия	
чердачное	железобетонное
междуэтажное	железобетонное
подвальное	железобетонное
Полы	Бетонные, деревянные, из плит ДВП, синтетические
Проемы	
оконные	двойные створные раздельные, деревянные
дверные	филенчатые, деревянные
Отделка	
внутренняя	известковая побелка, облицовка керамическими плитками, оклейка обоями, простые оби, окраска масляная
наружная	расшивка швов кладки
Инженерные коммуникации	
Отопление	автономное водяное (паровое)
Водоснабжение	от центральной сети
Канализация	центральная
Вентиляция	приточно-вытяжная

Наименование	Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м. Литер: А. Этажность: 2. Инвентарный номер: 27:239:002:000087190
Электроснабжение	скрытая проводка
Прочие работы	крыльца бетонные, отмостка

Таблица 10.

Описание физического состояния объектов оценки

Конструктивные элементы	Физическое состояние
Фундаменты	осмотру не доступен
Наружные и внутренние капитальные стены	удовлетворительное
Перегородки	осмотру не доступен
Крыша	удовлетворительное
Перекрытия	
чердачное	удовлетворительное
междуэтажное	удовлетворительное
подвальное	удовлетворительное
Полы	требуется ремонта
Проемы	
оконные	требуется ремонта
дверные	требуется ремонта
Отделка	
внутренняя	требуется ремонта
наружная	требуется ремонта
Инженерные коммуникации	Физическое состояние
Отопление	требуется ремонта
Водоснабжение	требуется ремонта
Канализация	требуется ремонта
Вентиляция	требуется ремонта
Электроснабжение	требуется ремонта
Прочие работы	требуется ремонта

Производственное здание общей площадью 991 кв.м., расположено на земельном участке (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания, общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37.

Таблица 11.

Описание земельного участка с кадастровым номером «39:13:010318:37»

наименование	характеристики
Местоположение	Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21
Кадастровый номер	39:13:010318:37
Площадь участка, кв.м.	991
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование /назначение/	Для обслуживания производственного здания
Фактическое использование	По назначению
Сведения о правах	Право аренды
Субъект права	ОАО "Янтарьэнерго (Договор аренды земельного участка №12/2011 от

наименование	характеристики
	15.04.2011)"
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Форма участка	Прямоугольная
Наличие инженерных коммуникаций	Имеются
Рельеф и почвы	Наклон участка незначительный.
Подземные воды, затопляемость	нет данных
Опасности окружающей среды	нет данных
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 045 566,16

Рисунок 2 Месторасположение земельного участка на кадастровой карте



3. Краткая характеристика и анализ Калининградского региона

3.1. Описание города Калининграда

Калининградская область, образованная 7 апреля 1946 года, является самым западным регионом Российской Федерации, полностью отделенным от остальной территории страны сухопутными границами иностранных государств и международными морскими водами.

Ближайший областной центр России – Псков (800 км), расстояние до Москвы - 1289 км, до Санкт-Петербурга - 950 км. В Калининградском регионе находится единственный незамерзающий российский порт на Балтийском море. Пересекающие область транзитные коммуникации являются кратчайшим путем, связывающим Россию и страны Западной Европы.

Расстояние до европейских столиц: 333 км до Вильнюса, 385 км до Риги, 345 км до Варшавы, 533 км до Минска, 650 км до Стокгольма, 680 км до Копенгагена, 593 км до Берлина.

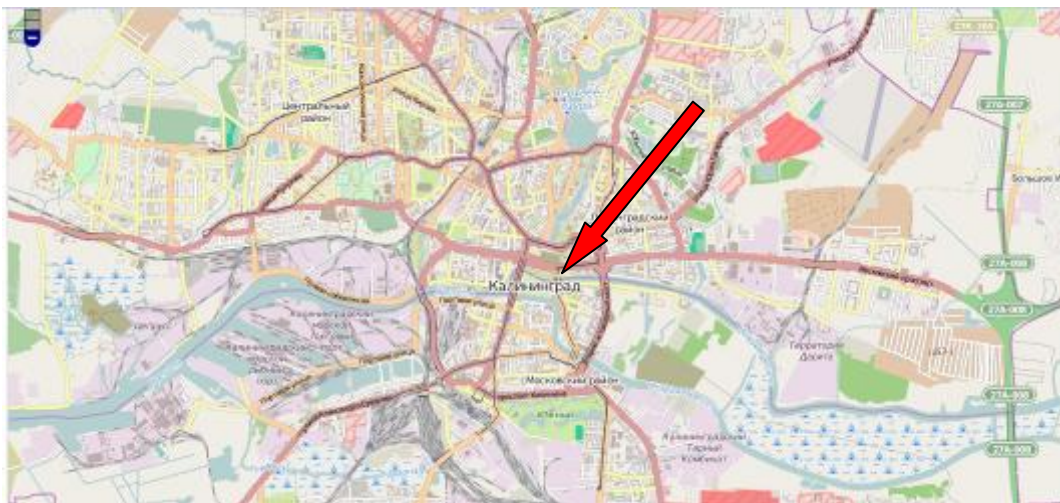


Рисунок 3. г. Калининград на схеме Калининградской области

Калининград (до 1255 года - Твангсте; до 4 июля 1946 года - Кёнигсберг) - город в России, административный центр Калининградской области. Самый западный областной центр страны. Лучший город России в 2012, 2013 и 2014 годах согласно рейтингу журнала «Коммерсантъ Секрет Фирмы», самый красивый город страны по версии «РБК». Лучший город России для бизнеса согласно рейтингу журнала Forbes.

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Население - 448 548 чел. (2014). По утверждениям городских властей, к ним добавляется ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны, живущих и работающих в Калининграде относительно легальным образом. Наличное население города составляет около 600 тысяч человек. Калининград - второй по величине населения (первый - Санкт-Петербург) город Северо-Западного федерального округа, третий (после - Риги и Вильнюса) Прибалтики и седьмой среди городов Балтийского моря. Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России.

Крупный центр машиностроения; развиты металлургия, лёгкая, полиграфическая промышленности, рыбная промышленность. Калининград входит в двадцать пять крупнейших промышленных центров России.

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

Географическая характеристика и климат

Территория Калининградской области составляет 15,1 тыс. кв.м. (0,1% территории РФ). Структура земельного фонда Калининградской области по состоянию на 1 января 2010 года:

- земли сельскохозяйственного назначения – 54,2%;
- земли лесного фонда – 17,9%;
- земли водного фонда – 12,2%;
- прочие земли – 15,7%.

Максимальная протяженность Калининградской области с востока на запад составляет 195 км, с севера на юг - 110 км. На севере и востоке на протяжении 280 км она граничит с Литовской Республикой, на юге на протяжении 231 км - с республикой Польша, на западе область ограничивает 183-километровое побережье Балтики.

Климат Калининградской области переходный, от морского к умеренно-континентальному. Атмосферные осадки колеблются от 650 до 940 мм в год. Осадки

превышают испарение, что приводит к избыточному переувлажнению. Средняя температура воздуха: январь - 30С; июль +17,50С.

Численность постоянного населения Калининградской области по состоянию на 1 января 2011 года составила 941 424 человека. Из них:

- в трудоспособном возрасте - 588,9 тыс. человек;
- экономически активное население области - 526,4 тыс. человек.

По плотности населения Калининградская область (63 человека на один квадратный километр) среди краев и областей России занимает третье место и уступает только Краснодарскому краю и Тульской области (в целом по России – 8,6 человека на один квадратный километр).

Население Калининградской области многонациональное, имеются представители 30 национальностей и народностей. Среди них наиболее многочисленны русские - 78,1%, белорусы - 7,7%, украинцы - 7,6%, литовцы - 1,9%, армяне - 0,8%, немцы - 0,6%, поляки - 0,5%.

3.2. Социально-экономические показатели развития Калининградской области

Анализ социально-экономического положения

Несмотря на спад в экономике, наблюдавшийся в течение 2015 года, санкции дают положительный импульс к дальнейшему развитию, так по итогам I квартала 2016 года в сравнении с прошлым периодом 2015 года отмечается рост отгруженных товаров собственного производства по обрабатывающим производствам на сумму 13,0 млрд. рублей. В итоге показатель объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в обрабатывающих производствах за I квартал 2016 года составил 134,2% к предыдущему периоду 2015 года.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сравнении с I кварталом 2015 года также произошло увеличение объема отгруженных товаров (работ, услуг) собственного производства на 0,7 млрд. рублей. Таким образом, значения данного показателя за I квартал 2016 года составили 120,1% к показателю за аналогичный период 2015 года.

В целом индекс цен производителей промышленных товаров (на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке) в марте 2016 года составил 104,8% к декабрю 2015 года.

В январе-марте 2016 года относительно аналогичного периода прошлого года отмечен рост производства следующих видов продукции (в натуральном измерении):

- на 120,0% - аппаратура приемная телевизионная, в том числе видеомониторы видеопроекторы,
- на 64,9% - консервы мясные,
- на 18,0% - тепловая энергия,
- на 14,3% - кондитерские изделия,
- на 5,1% - хлеб и хлебобулочные изделия,
- на 4,8% - рыба и продукты рыбные переработанные и консервированные,
- на 1,7% - выпуск электроэнергии,
- на 0,9% - легковые автомобили.

Вместе с тем отмечено снижение объемов производства следующих видов товаров:

- на 32,1% - мяса и субпродуктов,
- на 19,3 - конструкции и детали сборные железобетонные,
- на 13,1% - полуфабрикаты мясные,
- на 4,8% - консервы рыбные всех видов.

Добыча полезных ископаемых, грузооборот автотранспорта

По виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за I квартал 2016 года отгружено товаров собственного производства на 13,8% меньше, чем за I квартал 2015 года. Следует отметить, что на протяжении ряда лет наблюдался постоянный спад по данному показателю, так как наибольший объем отгружаемой продукции в данном виде деятельности традиционно приходится на нефть, объем добычи, которой в Калининградской области стремиться к снижению. Вместе с тем, на увеличение в будущем данного показателя может повлиять то обстоятельство, что одна из крупных Калининградских компаний по добыче нефти («ЛУКОЙЛ-Калининградморнефть») получила право добычи нефти на трех новых месторождениях нефти D33, D29 и D41, открытые в 2015 году в Балтийском море.

В марте 2016 года по отношению декабря 2015 года индекс цен производителей промышленных товаров по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 95,4%.

Значение показателя грузооборота на грузовом автомобильном транспорте за I квартал 2016 года оказалось на 19,6% ниже значения показателя I квартала 2015 года и составило 160579,4 тыс. т-км. При этом в I квартале 2016 года четко обозначились тенденции увеличения показателя перевозки грузов автомобильным транспортом, так за I квартал 2016 года было перевезено 286,2 тыс. тонн грузов, что на 4,2% больше чем в I квартале 2015 года. В данном случае незначительное увеличение указанного показателя можно увязать с восстановлением объемов грузоперевозок после воздействия на социально-экономическое развитие городского округа «Город Калининград» кризисных явлений, начавшихся в 4 квартале 2014 года и продолжающихся в течение 2015 года.

Строительство, ввод в действие жилых домов, инвестиции в основной капитал

В I квартале 2016 года крупными и средними организациями города Калининграда было выполнено работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Строительство» на сумму 4,8 млрд. руб., что в 2,7% раза больше, чем в I квартале 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 95,9%.

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 -марта 2016 года к январю-марту 2015 года занимает 5 место из 10 других регионов Северо-Западного федерального округа по показателю «Ввод общей площади жилья».

В I квартале 2016 года в г. Калининграде организациями всех форм собственности было введено в эксплуатацию 60 жилых домов, или 3454 новых благоустроенных квартиры, общей площадью 204,6 тыс. кв. метров, что на 27,6% выше показателя аналогичного периода 2015 года. Значение данного показателя обусловлено завершением строительства объектов жилищного строительства, разрешение на строительство, которых выдавались ранее. В г. Калининграде построено 65,2% общей площади жилых домов от общего объёма жилья, построенного в регионе.

Индивидуальными застройщиками за свой счёт и с помощью кредитов в I квартале 2016 года построено и введено в действие 29 домов, или 29 квартир, общей площадью 8,3 тыс. кв. м, что на 72,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Удельный вес

построенной общей площади жилых домов населением, за счет собственных и заемных средств, составил 4,0% от общего объема, введенного в действие жилья в Калининграде. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за 2015 год составил 33486,5 млн. рублей (в 2014 году – 33901,8млн. рублей), что на 1,2 % меньше, чем за 2014 год, что может свидетельствовать о незначительном ухудшении инвестиционной активности. Одним из факторов торможения инвестиционных процессов можно отнести ограничения возможности заимствования предприятиями кредитных ресурсов за рубежом, а также высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков.

Индекс цен приобретения основных видов материалов строительными организациями в марте 2016 года относительно декабря 2016 года составил 96,5%. Это свидетельствует о незначительном уменьшении спроса на продукцию данного вида деятельности.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в марте 2016 года по сравнению с декабрем 2016 года составил 99,2%. 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 о незначительном снижении роста цен на строительную продукцию.

Рынок труда

По состоянию на 01.04.2016 года численность безработных граждан, состоящих на учете в ГКУ КО «Центр занятости населения города Калининграда», составила 1840человек.

По сравнению с 01.04.2015 года(1491чел.) произошло увеличение численности безработных граждан на 23,4%. По сравнению с началом 2016 года (1709 чел.) численность безработных увеличилась на 7,7 % (131 чел.). Негативная ситуация на рынке труда вызвана введением санкций в отношении отдельных отраслей российской экономики, в связи с чем, отдельные работодатели вынуждены сокращать рабочую силу. На 01.04.2016 года уровень безработицы составил 0,8%, коэффициент напряженности на рынке труда города Калининграда составил 0,7% (отношение количества незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете, к заявленной потребности предприятий и организаций в работниках, т.е. определяется соотношение спроса и предложения на рабочую силу).

Профессиональная структура свободных рабочих мест в январе-марте 2016 года сохранила тенденцию значительного преобладания спроса на рабочие специальности над вакансиями по профессиям служащих. Число вакансий в г. Калининграде на 1 апреля 2016 года составило 3163 ед., из них 1986 (62,7%) - вакансии для рабочих. По сравнению с началом 2016 года (3145 ед., из них по рабочим специальностям 2192 ед.) количество заявленных вакансий увеличилось на 6%.

По данным статистики в феврале 2016 года численность работающих на крупных и средних предприятиях города составила 120,1тыс. человек. Наибольшая численность работающих занята в следующих видах деятельности:

- государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование – 17,8%;
- обрабатывающие производства –9,2%;
- образование –13,2%;
- транспорт и связь –10,7%;
- здравоохранение и предоставление социальных услуг –10,5%;
- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования –9,1%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды –5,0%.

Доходы населения, инфляция, потребительский рынок

Номинальная среднемесячная заработная плата, приходящаяся на одного работника крупных и средних предприятий городского округа «Город Калининград», в феврале 2016 года составила 33091,7 рублей, что на 8,3% больше средне областного показателя (по области – 30547,7 рублей). По сравнению с началом 2016 года она уменьшилась на 3,3%.

Реальная заработная плата в феврале 2016 года, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, составила 94,4% к началу 2016 года.

Прирост потребительских цен за март 2016 года

Таблица 12.

	Калининградская область		Российская Федерация	
	март 2016 г. в % к			
	февралю 2016	декабрю 2015	февралю 2016	декабрю 2015
Индекс потребительских цен	100,2	102,6	100,5	102,1
продовольственные товары	100,02	103,2	100,4	102,3
непродовольственные товары	100,4	102,4	100,8	102,3
платные услуги	100,3	101,9	100,1	101,4

По данным статистики в I квартале 2016 года оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 13652,1 млн. рублей или 109,4% в сопоставимой оценке к I кварталу 2015 года.

Оборот общественного питания по г. Калининграду в I квартале 2016 года составил 247,7 млн. рублей или 112,6% в сопоставимой оценке к I кварталу 2015 года.

В I квартале 2016 года населению в г. Калининграде было оказано платных услуг на 5842,9 млн. руб., что на 7,6% в фактических ценах больше показателя аналогичного периода 2015 года.

Финансовый результат предприятий

За январь – февраль 2016 года положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних организаций г. Калининграда составил 3,3 млрд. рублей (за такой же период 2015 г. – 1,8 млрд. рублей).

По состоянию на 1 марта 2016 года 71 организация имела убыток, их удельный вес составил 35,7%. Сумма убытка этих предприятий – 0,8 млрд. рублей. По состоянию на 1 марта 2015 года 96 организаций имели убыток, их удельный вес составил 34,7%. Сумма убытка этих предприятий – 9834,9 млн. руб.

На 1 марта 2016 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) по г. Калининграду составила 263,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 5,0 млрд. рублей, или 1,9% от общей суммы задолженности.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на 1 марта 2016 года составила 65,6 млрд. рублей, из неё просроченная – 1,4 млрд. рублей, или 2,1% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность на 1 марта 2016 года составила 197,4 млрд. рублей, из неё 1,9% составляет просроченная задолженность (на 1 марта 2015 года – 0,5%).

Удельный вес организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, на 1 марта 2016 года составил 6,5%.

Дебиторская задолженность на 1 марта 2016 года составила 96,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 3,7 млрд. рублей, или 3,8% от общего объёма дебиторской задолженности (на 1 марта 2015 года – 1,3%).

Удельный вес организаций, имеющих просроченную дебиторскую задолженность,

на 1 марта 2016 года составил 16,6%.

Демография

Демографическая ситуация в г. Калининграде по состоянию на 1 апреля 2016 года характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения, о чём свидетельствуют следующие данные.

В январе-марте 2016 года родилось 1396 человека (за январь-март 2015 года – 1402 чел.). Таким образом, в январе-марте 2016 года по сравнению с январем-мартом 2015 года наблюдается незначительное уменьшение родившихся детей на 0,5%. Вместе с тем, за тот же период число умерших достигло 1525 человек (за январь-март 2015г. – 1726 чел.), т.е. в г. Калининграде в январе-марте 2016 года число умерших превысило число родившихся в 1,1 раза. При этом, следует отметить, что число умерших в I квартале 2016 года сократилось на 201 человек по сравнению с первым кварталом 2015 года.

Вместе с тем, за рассматриваемый период смертность детей в возрасте до 1 года уменьшилась на 15,4%. Так, в январе-марте 2016 года умерло 11 детей. В прошлом году за аналогичный период умерло 13 детей в возрасте до 1 года. В структуре причин смерти младенцев преобладают врожденные аномалии (заболевания тесно связанные со здоровьем матери) и состояния, возникающие в перинатальный период (от 28 недель беременности, включая роды и первые семь дней жизни ребенка).

В части миграционного движения населения города Калининграда, за I квартал 2016 года число прибывших составило 4039 чел. (за I квартал 2015 года – 3498 чел.), что на 541 чел. больше чем в аналогичном периоде 2015 года. При этом число выбывших за I квартал 2016 года составило – 2683 чел. (за I квартал 2015 года – 2522 чел.), т.е. за I квартал 2016 года произошло увеличение выбывших на 6,4%, чем за аналогичный период 2015 года. Следует отметить, что на миграционное движение населения города Калининграда (в том числе на увеличение выбывших) оказывают влияние экономические факторы, связанные, в том числе с рисками дальнейшего углубления международного политического конфликта с Украиной, применение Россией специальных временных экономических мер.

Вместе с тем, миграционный прирост в целом по городу Калининграду за I квартал 2016 года составил 1356 чел., что на 38,9% больше соответствующего периода прошлого года (миграционный прирост за I квартал 2015 года составил 976 чел.).

Предварительные итоги социально-экономического развития в 2016 году*

Таблица 13.

Показатели	отчет		оценка
	2014	2015	2016
Численность постоянного населения (на конец года), тыс. чел.	453,5	459,6	465,7
Численность экономически активного населения (на конец года), тыс. чел.	246,7	249,6	255,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям:			
Добыча полезных ископаемых в действующих ценах, млн. руб.	11 007,8	12 960,7	13 205,8
темпы роста, % к предыдущему году	82,0	117,7	101,9
Обрабатывающие производства в действующих ценах, млн. руб.	256 728,8	187 841,7	197 533,0
темпы роста, % к предыдущему году	101,3	73,2	105,2

Показатели	отчет		оценка
	2014	2015	2016
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в действующих ценах, млн. руб.	19 090,6	19 693,1	22 078,3
темпы роста, % к предыдущему году	103,8	103,2	112,1
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования в действующих ценах (по крупным и средним предприятиям), млн. руб.	33 901,8	33486,5	45 659,8
темпы роста, % к предыдущему году	150,6	98,8	136,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	13 548,7	12 417,0	18 600,7
темпы роста, % к предыдущему году	157,9	91,6	149,8
Объем ввода жилых домов в эксплуатацию, тыс. кв. м общей площади	496,0	564,2	550,0
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, кв. м	26,9	27,9	28,5
в т.ч. введенная в действие за год, кв. м	1,09	1,22	1,05
Объем оборота розничной торговли, в действующих ценах, млн. руб.	45 562,0	53 660,7	55 269,6
в товарной массе, % к предыдущему году	98,2	105,4	92,9
Объем платных услуг населению, в действующих ценах, млн. руб.	20 768,0	21 455,2	23 810,4
в сопоставимых ценах, % к предыдущему году	94,2	92,5	100,1
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям	32 505,9	34 216,1	36 019,1
Реальная заработная плата по крупным и средним предприятиям, % к предыдущему году	94,1	94,2	94,9
Фонд оплаты труда, млн. руб.	77 287,8	81769,2	82824,3
Прибыль прибыльных организаций, млн. руб.	12 347,6	18 298,7	18113,5
Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций, млн. руб.	- 982,6 **	5685,0**	8508,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец года, тыс. чел.	1,3	1,7	2,3
Уровень официально зарегистрированной безработицы, %	0,5	0,7	0,9
Сводный индекс потребительских цен (декабрь в % к декабрю предшествующего года)	115,6	111,7	110,9

Примечание:

*- Отдельные фактические показатели 2014-2015 годов, а также текущие 2016 года являются предварительными (использованы данные оперативной статистической отчетности) и могут уточняться в течение 2016 года в последующих анализах социально-экономического развития города Калининграда;

** - По сопоставимому кругу организаций с учетом корректировки данных, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов и др. в соответствии с методологией бухгалтерского учета. За 2014 год был получен отрицательный сальдированный финансовый результат.

3.3. Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости производственно – складского назначения, расположенной в г. Калининграде

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. Вне зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

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

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

Активные рынки недвижимости.

Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают

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

4. Анализ рынка земельных участков

4.1. Обзор земельного рынка в стране.

Земли в нашей стране разделяют на категории в зависимости от целевого назначения – разрешенного вида использования. Согласно Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

- Сельскохозяйственного назначения;
- Поселений;
- Промышленного и иного специального назначения;
- Особо охраняемых территорий и объектов;
- Лесного фонда;
- Водного фонда;
- Запаса.

Земли населенных пунктов – самые дорогие. К этим землям относятся как собственно участки внутри населенных пунктов, так и земли под коттеджное строительство. Здесь в зависимости от престижности направления и класса поселка разница в ценах между более и менее дорогими участками может быть очень большой.

Земля – это базисная составляющая любой недвижимости. В большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за суммарной ценой каждого имущественного комплекса.

Общая ситуация.

Спецификой современной ситуации на рынке земельных участков является то, что в результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов, число потребителей земельных участков сократилось. Поэтому сегодня собственники земель стали сговорчивее при обсуждении стоимости продаваемых активов. Впрочем, по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

По мнению многих экспертов, вложения в землю по-прежнему сохраняют свою привлекательность. В условиях нестабильной экономической ситуации они могут оказаться возможностью сохранить средства. Однако, учитывая, что рынок пополнился участками различного качества, инвестору необходимо взвешенно подходить к приобретению надела, что, впрочем, справедливо при любой рыночной ситуации. «В период роста цен многие инвесторы, покупая земельные участки, не осознавали, для какого типа бизнеса они могут быть использованы в будущем, и не учитывали требований потенциальных потребителей этих участков, – рассказывает руководитель отдела земельных отношений компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko Ольга Кузякина. – В результате таких хаотичных инвестиций сегодня ряд инвесторов, вложивших деньги в землю, не могут похвастаться значительным приростом своих инвестиций. Поэтому, задаваясь вопросом покупки земли, нельзя пренебрегать знаниями, уже собранными на рынке, для чего лучше прибегнуть к услугам внутренних или привлеченных консультантов, способных оценить привлекательность конкретного участка для будущего покупателя».

После нескольких лет стремительного роста цен на земельные участки настало время стабилизации стоимости земли. Участники рынка отмечают, что стабилизация началась еще до начала кризиса: по некоторым направлениям рынок оказался перегрет, и спрос на участки начал снижаться. С наступлением же «заморозков» на рынке девелопмента предложение земельных участков заметно увеличилось: компании

избавляются от непрофильных активов, продают участки, которые уже не готовы осваивать сами или же вынуждены срочно выставить на продажу землю, чтобы погасить нависшие над ними кредитные обязательства. «Необходимо отметить, что рост предложения не способствует увеличению количества сделок на рынке земли, – отмечает управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. – Причины следующие: во-первых, рынок находится в состоянии ожидания, во-вторых, в кризисной ситуации достаточно легко сделать невыгодное приобретение земельного актива, в-третьих, одна из главных категорий покупателей – спекулянты земли – серьезно сократила объемы покупок, так как период спекуляции значительно увеличился. Земля по-прежнему остается хорошим вложением средств, однако увеличения ее стоимости, удовлетворяющей спекулянтов, в большинстве случаев нужно будет ждать несколько лет».

Источник: <http://www.cre.ru/>

4.2. Анализ рынка земельных участков Калининградской области

По данным Росреестра основную часть территории области занимают земли сельскохозяйственного назначения 53,65 %; на земли лесного фонда приходится 17,92 % территории; площади земель водного фонда составляют 12,24 %; земли других категорий составляют 16,19 % территории области.

В результате анализа регионального рынка Калининградской области на дату оценки Оценщик пришел к выводу, что в публичных offerтах присутствуют различные группы видов использования земельных участков из категории земель населенных пунктов. Однако в основной массе, преобладают участки под жилищное строительство (индивидуальное и многоквартирное) и для коммерческой деятельности (гостиницы, выставочные центры, бизнес центры и магазины, и т.п.).

Земельные участки, предназначенные для производственных и складских объектов, составляют наименьший сегмент предложений.

Привлекательность земельных участков, а соответственно, и спрос на них формируется под влиянием многочисленных факторов.

Ниже представлена общая выборка публичных предложений земельных участков (категории земель поселений) по Калининградской области на дату оценки (все источники информации хранятся в архиве оценщика в виде скрин-шотов).

Общая выборка публичных предложений земельных участков (категории земель поселений) по Калининградской области на дату оценки:

Таблица 14.

Общая выборка публичных предложений земельных участков (категории земель промназначения) по Калининградской области на дату оценки:							
Местоположение	Юридические права	Вид использования	Дата oferty	Площадь, кв.м.	Цена, рублей	Цена, руб./кв.м.	Ссылка на первичный источник информации
Калининградская обл., р-н Гурьевский, п. Отрадное, ул. Центральная	нет данных	промназначение	январь 2016 года	10 000	5 500 000	550	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_gurevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_822411721
Калининградская область, Зеленоградский р-н, пос. Холмогоровка	собственность	промназначение	январь 2016 года	10 000	3 500 000	350	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_kaliningradskaya_oblast_kaliningrad_2265405425/
Калининградская обл., р-н Гурьевский, п. Поддубное	собственность	промышленное назначение	январь 2016 года	10 000	3 300 000	330	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_poddubnoe_2265170250/
Калининградская область, Зеленоградский р-н, пос. Аральское	собственность	промназначения	январь 2016 года	3 500	2 650 000	757	https://kaliningrad.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_pos_aralskoe_2265359804/
Калининградская обл., р-н Гурьевский, п. Отрадное	собственность	промназначение	январь 2016 года	50 000	27 000 000	540	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gurevsk-167159561
Калининградская область, Гусевский р-н, г. Гусев	собственность	промназначение	январь 2016 года	22 500	6 600 000	293	http://kaliningradskaya-obl.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-225-sotok-gusevskiy-r-n-gusev-advert533625958.html
Калининградская область, Багратионовский р-н, пос. Сосновка	собственность	для развития энергетики, транспорта, связи, радиовещания	январь 2016 года	67 000	8 200 000	122	http://www.classifieds24.ru/bagrationovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodaetsia-promzona-pos-860885.html
Калининградская область, г. Черняховск	собственность	промназначение	январь 2016 года	12 200	7 000 000	574	https://www.avito.ru/chernyahovsk/zemelnye_uchastki/
Калининградская область, Багратионовский р-н, пос. Нивенское	нет данных	промназначение	январь 2016 года	10 000	3 000 000	300	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/

Калининградская область, Светловский ГО, пос. Волочаевское	нет данных	промназначение	январь 2016 года	20 400	9 476 000	465	http://realty.crab.ru/realty_kaliningrad/100
Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Васильково, ул. Каменная, 3	нет данных	промназначения	январь 2016 года	10 000	5 500 000	550	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-152275331
Калининградская обл., р-н Гурьевский, п. Родники	нет данных	промназначения	январь 2016 года	5 000	3 100 000	620	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kaliningrad-166728197
Калининградская обл., р-н Гурьевский, п. Низовье	нет данных	промназначения	январь 2016 года	120 000	30 000 000	250	https://www.avito.ru/kaliningradskaya_oblast_gurevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_831076750
Итого среднее значение за 1 метр квадратный (рублей)						439	

Как видно из данных, приведенных выше, стоимость 1 кв.м. земельных участков промназначения на январь 2017 года составляет от 122 руб. до 757 руб. за 1 кв.м. В качестве источников информации о предложениях по продаже земельных участков в Калининградской области, на дату проведения оценки были использованы предложения на сайтах Калининградской области

4.3. Факторы, влияющие на стоимость участка

Рынок недвижимости является одним из наиболее сложных рынков в системе рыночного хозяйства. Чаще всего в качестве рынка недвижимости рассматривается определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Рынок коммерческой недвижимости очень чувствителен к внешним влияниям в виде макроэкономических факторов. Неблагоприятные изменения на внешних рынках могут привести к быстрому падению спроса и, как следствие, снижению цен.

Наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) в соответствии с ФСО-7, п. 22е) являются:

- 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.

Анализ каждого фактора для целей применимости при оценке земельных участков.

Факторы перечислены по степени значимости (по мнению оценщика).

Таблица 15.

Наименование фактора	Значимость	Применимость для оценки ЗУ
Местоположение	Самая высокая, определяет уровень стоимости	Подлежит обязательному исследованию и учету
Вид использования и (или) зонирование	Высокая, определяет уровень стоимости	Подлежит обязательному исследованию и учету
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Высокая, влияет на уровень стоимости	Подлежит обязательному исследованию и учету
Физические характеристики (размер, форма, рельеф)	Высокая, влияет на уровень стоимости	Подлежит обязательному исследованию и учету

Наличие инженерных коммуникаций	Высокая, влияет на уровень стоимости	Подлежит обязательному исследованию и учету
Условия рынка	Высокая, влияет на уровень стоимости	Аналоги должны соответствовать одинаковым условиям на рынке.
Условия продажи и условия финансирования	Влияет на уровень стоимости	Как правило, не определяются, принимается допущение об аналогичности.
Прочие	Невысокая	Как правило, не определяются

Выводы по разделу анализ рынка объекта оценки:

В результате анализа регионального земельного рынка на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что основная активность продажи земельных участков из категории земель населенных пунктов промназначения в основном сосредоточена в Калининградской области (в поселках, расположенных на расстоянии 7-20 км от центральной части г. Калининграда).

Таким образом, в результате анализа структуры и полноты публичной информации на дату оценки, можно констатировать, что:

Рынок земельных участков Калининградской области характеризуется значительным разбросом цен на сопоставимые объекты.

Рынок производственно-складской недвижимости Калининграда и Калининградской области

Структура рынка производственно-складской недвижимости Калининградской области имеет свою специфику и сильно отличается от других городов России.

Основная отличительная черта структуры рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости – это большой удельный вес зданий, являющихся образцами исторической архитектуры, когда в качестве производственно-складских помещений используются объекты, построенные в Кенигсберге еще немцами. Это старые переоборудованные заводские цеха, бастионы, форты. Эти помещения имеют только стены, крышу, электричество.

Общий объем производственно-складских помещений Калининградской области, составляет около 800 000 кв.м. Если провести ранжирование объектов производственно-складской недвижимости, то категория А - отсутствует вовсе, категория В – не более 5%, категория С – около 30%, остальные 65% можно отнести к категории D.

Структура спроса и предложения на рынке производственно-складской недвижимости города Калининград и Калининградской области

По данным мониторинга рынка наибольший объем предложений производственно-складской недвижимости сосредоточен в Калининграде – 79% от общего объема предложений.

В черте города Калининград наибольший объем предложений к продаже объектов производственно-складского назначения приходится на долю Московского района – 62%.

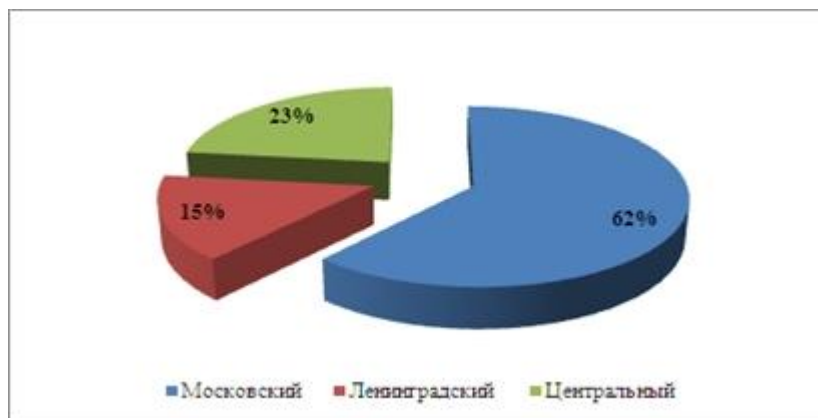


Рисунок 4. Структура предложений объектов производственно-складского назначения по районам города Калининграда

Анализ структуры предложений объектов производственно-складского назначения, расположенных в городе Калининграде показывает, что большая часть производственно-складских объектов недвижимости сосредоточена на набережной реки Преголя, это обусловлено наличием торгового речного и морского порта и в соответствии с принципами городского планирования производственно-складские объекты размещены в составе портовых комплексов.

Рынок объектов производственно-складского назначения в области представлен единичными предложениями о продаже рассматриваемого вида недвижимости. Основная доля в структуре предложения приходится на объекты расположенные в непосредственной близости к трассам направления на Варшаву и Вильнюс, а так же на территориях имеющих выход к Балтийскому морю.

Спрос в сегменте производственно-складской недвижимости зависит от многих факторов, одним из них является динамика оборота розничной торговли, а также иные экономические показатели, позволяющие оценивать и прогнозировать логистический сегмент.

В Калининградской области наиболее активен спрос на объекты рассматриваемого сегмента с небольшой удаленностью от г. Калининграда (30 – 50 км) под пищевое производство. В большинстве случаев, это земля до 1,5 га с подведенными коммуникациями и мощностями и самим объектом на территории. На практике в предложении фигурируют варианты с большей удаленностью и большими размерами. Покупателям же не хочется «переплачивать» за лишние метры, да и избыточные площади увеличивают расход на их содержание. Все это снижает интерес к большим производственно-складским объектам.

Также со стороны владельцев производственно-складских объектов наблюдается готовность обсуждать варианты продажи объектов по частям, что расширяет круг потенциальных покупателей. Это позволяет прогнозировать дальнейший рост спроса на объекты производственно-складского назначения.

Ценовая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости города Калининград и Калининградской области

В Калининградской области минимальная цена предложения о продаже объектов производственно-складского назначения составляет 1750 рублей за кв. м, максимальная цена предложения достигает 27800 рублей за кв. м.

Диапазон цен предложений на рынке производственно-складской недвижимости в городе Калининград составляет от 4000 рублей за кв. м до 25000 рублей за кв. м.



Рисунок 5. Средние значения рыночной стоимости объектов производственно-складского назначения по районам города Калининград, руб./кв.м.

Лидирующим по средней рыночной цене является Ленинградский район в силу сложившегося ограниченного предложения в высоком ценовом сегменте, в то время как, например, в Московском районе информация о предложении к продаже объектов производственно-складского назначения представлена во всех ценовых сегментах, что снижает среднее значение по рынку данного района.

Наибольшая стоимость соответствует производственно-складским объектам наименьшей площади, постепенно стоимость снижается (с увеличением площади объектов).

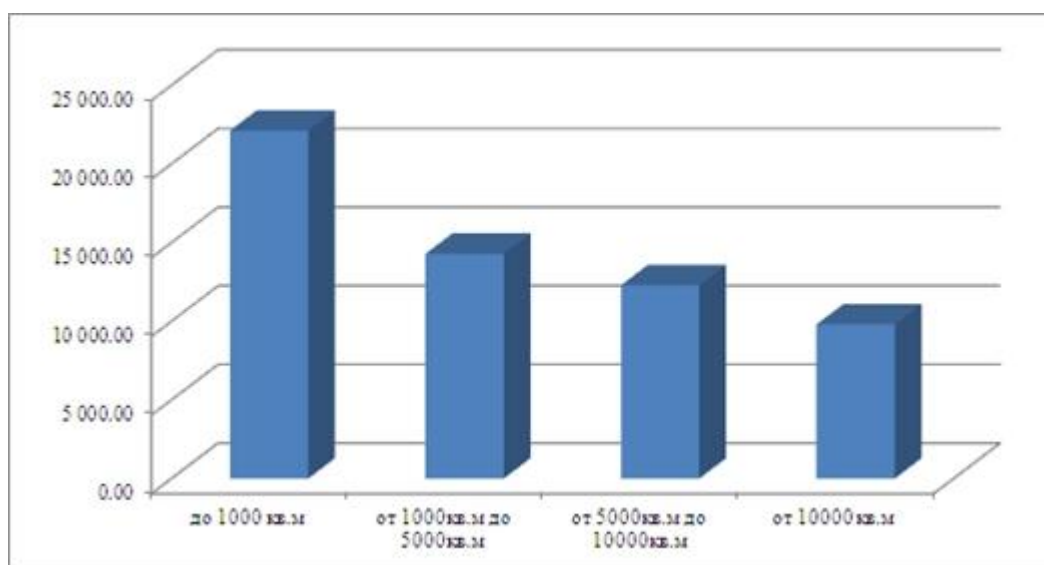


Рисунок 6. Средние значения рыночной стоимости объектов производственно-складского назначения в зависимости от площади, руб./кв. м

Стоимость объекта недвижимости формирует спрос на этот объект. Наибольшим спросом на рынке производственно-складской недвижимости пользуются объекты общей площадью до 1000 кв. м. Начинающие предпринимателями, только-только налаживающие собственное производство или небольшие фирмы, предпочитают приобретать скромные по размерам помещения: бывшие гаражи, авторемонтные мастерские, заправочные станции, цеха.

Предприниматели «средней руки» предъявляют спрос на более крупные объекты, порядка 1000 – 5000 кв. м. А крупные объекты площадью от 5000 – 9000 кв. м нередко «ищут» своих хозяев по несколько лет. В течение 2013 года не было отмечено ни одной знаковой для рынка сделки купли-продажи крупного объекта производственно-складского назначения. Как

правило, столь крупные объекты редко располагаются в черте города, а практически весь объем предложения на рынке сосредоточен именно в городе.

Диапазон ставок аренды на рынке промышленно-складской недвижимости Калининграда составляет 100-352 руб./кв. м/мес., среднее значение – 190 руб./кв. м/мес.

Аренда производственно-складской недвижимости в городе Калининград

По данным «Рес Проперти Менеджмент Рус», ставки аренды на складскую недвижимость Калининграда находятся в диапазоне 50–100 рублей/кв.м/месяц за класс С; класс В - 125–200 рублей/кв. м/месяц и 180–400 рублей/кв.м/месяц – за класс А (без учета НДС, электроэнергии и прочих сопутствующих расходов). Помимо класса помещения ставка аренды зависит от таких факторов, как арендуемая площадь, срок аренды и проч.

Новых заявленных проектов в области складской недвижимости в регионе на данный момент нет, но, учитывая недостаточную развитость сегмента, наличие спроса со стороны арендаторов и емкость сегмента, можно ожидать появления в перспективе двух–трех новых качественных проектов.

Пока же большинство аналитиков уверены: в ближайшие годы Калининград сохранит статус одного из самых интересных и сложных регионов для ведения бизнеса, а новые игроки будут выходить на рынок «активно, но осторожно»

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости города Калининград

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества помимо факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации и социального положения региона, высокое влияние на формирование стоимости оказывает группа физических факторов.

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости города Калининграда была выделена группа физических факторов существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Для объектов производственно-складского назначения значительную роль играет расположение по отношению к основным торговым путям; интенсивность транспортных потоков и транспортная доступность. Влияние и значения указанных характеристик можно рассмотреть на примере следующих факторов: расстояние до основных транспортных магистралей, а также - наличие, количество и удобство подъездных путей.

Диапазон значений ценообразующего фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,1-5,03 км, среднее значение – 1,46 км.

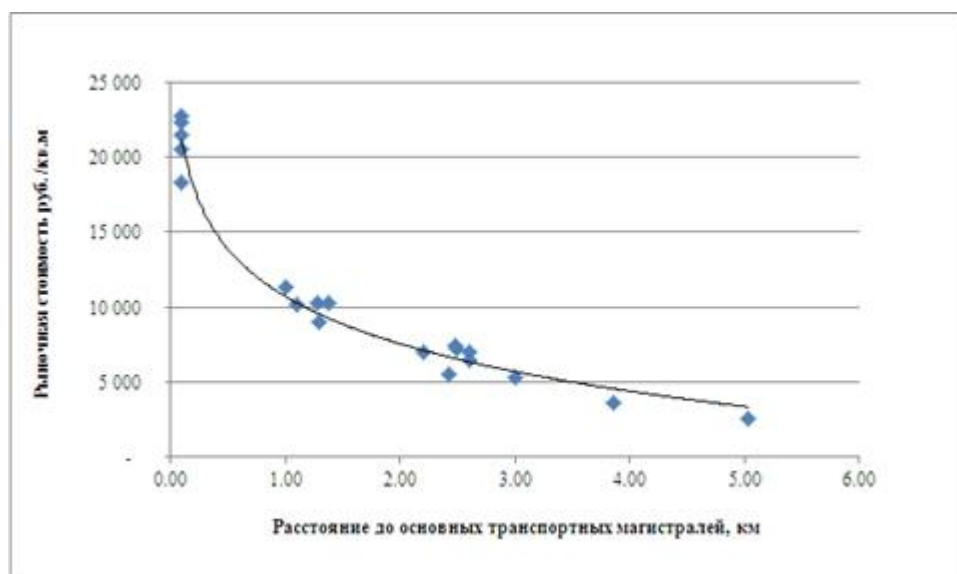


Рисунок 7. Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на рыночную стоимость объекта

К основным ценообразующим факторам, существенно влияющим на стоимость объектов производственно-складской недвижимости, относится фактор «Наличие, количество и удобство подъездных путей». Удобство подъездных путей оценивается по балльной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки и места для маневра грузового транспорта на ней.

Таблица 16.

Значения фактора «Наличие, количество и удобство подъездных путей»

Фактор	Значение фактора	
Оснащенность подъездными путями	нет	есть
		кол-во подъездов
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

Также на стоимость объектов производственно-складской недвижимости оказывает влияние такой фактор как «Состояние и (или) уровень отделки здания и помещений». Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Таблица 17.

Значения фактора «Состояние и (или) уровень отделки»

Фактор	Значения фактора			
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

К основным факторам, влияющим на стоимость объектов производственно-складской недвижимости, так же причисляют наличие и состояние инженерных сетей. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие пандуса, эстакады, кран-балки и т.д.).

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами.

В группу ценообразующих факторов, характеризующих социальное и экономическое положение и существенно влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, можно выделить факторы характеризующие уровень деловой активности и уровень покупательской способности, а так же показывающие масштабы оборотов торговли, оказанных услуг и произведённой продукции. Чем выше уровень экономической активности, тем выше стоимость недвижимости.

Тенденции и прогнозы: Наметившиеся тенденции развития производственно-складских, промышленных, деловых и коммерческих зон ориентированы на повышение интереса игроков рынка коммерческой недвижимости. В ближайшее время в регионе продолжится создание производственно-складских и промышленных зон и оснащение их инженерными коммуникациями. Также продолжится реконструкция имеющихся объектов производственно-складской недвижимости. Предполагается развитие и внедрение наукоемкого производства, деловых и общественных функций, обеспечивающих формирование качественно новых мест приложения труда на территориях реорганизуемых «старых» промышленных зон. Во всех административных районах города на основных транспортных выходах и на пересечении радиальных магистралей с окружной автомобильной дорогой зарезервированы территории для строительства multifunctional производственно-обслуживающих, деловых и производственно-торговых зон.

Спрос носит весьма осторожный характер и сопровождается длительным предварительным мониторингом ситуации на рынке. В 2017 году сохранится тенденция восстановления рынка недвижимости в регионе.

Выводы:

- *Особенности рынка производственно-складской недвижимости Калининградской области происходят из географического положения - Калининградский регион окружен со всех сторон странами ЕС. В связи с этим рынок производственно-складской недвижимости Калининграда нестандартен для большинства регионов России.*
- *Градации на категории к производственно-складской недвижимости Калининградской области практически не применима. Большинство объектов, представленных на рынке (продажа недвижимости), не отвечают требованиям, принятым сегодня в логистике. В производственно-складской недвижимости Калининграда общепринятая классификация требует региональной*

корректировки. По словам специалистов по недвижимости, в Калининграде нет категорий складов, основной классификатор - наличие ремонта.

- Морской и речной порт оказал наибольшее влияние на формирование производственно-складской недвижимости города Калининграда и региона в целом. Основная плотность объектов производственно-складского назначения сконцентрирована в составе портовых комплексов*
- В настоящее время рынок производственно-складской недвижимости Калининградской области и города Калининград можно охарактеризовать как неразвитый. Предложение в данном сегменте недвижимости в основном сформировано объектами низкого качества, отмечается дефицит ликвидного предложения.*

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наиболее эффективной отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки, а также подразумевается наряду с выгодами для собственника недвижимости особая общественная польза.

Вариант наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

- ✓ Юридически правомочное использование: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- ✓ Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- ✓ Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- ✓ Максимальная доходность: рассмотрение того, какое финансово осуществимое использование, будет приносить максимальный доход.

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить лучшее и наиболее эффективное использование участка, как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении, необходимо переходить к анализу лучшего и наиболее эффективного использования застроенного участка.

Анализ земельного участка

Отказ от расчета наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного определен по следующим параметрам. Исходя из разрешенного

использования земельного участка, согласно кадастрового паспорта №39/11-ВСЗУ-52108 от 27.06.2011 участок предназначен для обслуживания производственного здания, анализ наиболее эффективного использования не проводился.

Выводы

В соответствии с проведенным анализом определен единственный способ использования земельного участка для обслуживания производственного здания, который можно рассматриваться как законодательно разрешенный, физически возможный, финансово осуществимый и, соответственно, максимально эффективный.

Анализ земельного участка с улучшениями

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

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

Потенциал местоположения: Доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос: Насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность):

Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность: Возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

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

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

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно сделать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Исходя из технических характеристик улучшений находящихся на земельном участке, назначения земельного участка, типичного окружения, АНиНЭИ не проводился. Наиболее эффективным использованием принимается – [текущее использование](#).

5. Расчет рыночной стоимости. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов определения рыночной стоимости

5.1. Основные принципы оценки рыночной стоимости земельных участков

Очевидно, что рыночная стоимость земельного участка, в первую очередь, зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности. Рыночная стоимость земельного участка так же зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности

получения дохода от его эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности. Необходимо учитывать, что рыночная стоимость участка изменяется во времени и оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретную дату, при этом, при изменении целевого назначения участка (разрешенного использования), рыночная стоимость также изменяется. Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности - рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения - рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Принцип замещения - рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания - величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков) - постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния - рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия - оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность участка, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования - рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

5.2. Затратный подход – основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа. Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном. Полная стоимость воспроизводства – это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки. Другими словами, замещение предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией. Расчет по типовым сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания и вычисления стоимости единицы площади зданий обычно точно показывает себестоимость строительства объекта.

5.3. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

1. метод валовой ренты;
2. метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Сложность заключается в отсутствии аналогов на рынке продаж (предложения по продаже трансформаторных подстанций на рынке отсутствуют), применение аналогов

производственно – складского назначения так же не представляется возможным и корректным из – за значительного расхождения площадей, т.к. при использовании большого числа корректировок, итоговая стоимость будет значительно отличаться от реальной стоимости оцениваемого объекта.

5.4. Доходный подход.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования Нежилого помещения с учетом в перспективе его перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода – метод дисконтированных денежных потоков – определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

В связи с тем, что здание трансформаторной подстанции (свободной от оборудования) требует значительных капитальных вложений на ремонт и по мнению оценщика на сегодняшний день является арендно непригодным, использовать доходный подход некорректно.

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом состоит из следующих этапов:

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта (или стоимости замещения) и определения накопленного износа (физического, функционального и экономического (внешнего)).

Затратный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- Анализ структуры имущества.
 - Определение стоимости земельного участка.
 - Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).
 - Определение износа.
 - Расчет стоимости имущества за минусом накопленного износа.
 - Расчет прибыли застройщика.
 - Расчет общей стоимости объекта оценки.
- Расчет стоимости земельного участка.

6.1.1.Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж:

Цель обзора: определение ситуации, сложившейся на рынке, выявление основных ценообразующих факторов, ценовой анализ рынка, определение перспектив развития рынка.

Регион исследования: Калининградская область.

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков для строительства коммерческих объектов на рынке, являются:

1.Фактор масштаба или площадь земельного участка.

Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

2.Местоположение или удаленность от города или населенного пункта.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков для строительства коммерческих объектов.

3.Транспортное обеспечение.

Наличие подъездных автодорог, в т.ч. близость к основной автодороге с асфальтовым покрытием, наличие/близость железной дороги повышает спрос и цену земельного участка.

4.Уровень благоустройства.

Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

5.Наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электричество, газ).

Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку в частности газификация (проведение газа) земельного участка в индивидуальном порядке обходится очень дорого. Существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями.

6.Разрешенное использование земельного участка.

7.Ограничения (обременения) прав на земельные участки.

Ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле.

8.Физические характеристики земельного участка: рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок).

Описание объектов – аналогов:

каliningrad.barahla.net/realty/216/8384866.html

выбрать город

подать объявление

Не помню пароль
Хочу стать пользователем

Яндекс Директ

Продажа участков Калининградская

Продажа земельных участков в Калининградской обл!
Свежие объявления с фото!

Новостройки Квартыры Дома Подать объявление

Недвижимость в Калининграде — Продажа недвижимости — Земельные участки без построек

Продам: Продается земельный участок (Черняховск) в Калининграде

Стоимость: 7000000 руб. \$ 123915.74 € 101083.03

Общая площадь: 1 кв.м.

Район, адрес: Калининградская область (Черняховск)

1 га - площадь участка
Продается земельный участок в Калининградской области, рядом с Черняховском. Земли населенных пунктов.
Площадь - 10 000 00 кв. м. с большой проходимостью автотранспорта и удобными подъездными путями.
Возможно размещение: АЗС, автосалон, автосервис, торговый центр, промышленность, склады и т.д. Телефон: 89211032134 Агентствам просьба не беспокоить!

Город: Калининград

23 июня 2016 г. в 02:34

объявление № Н-8384866 (7695047)

ответить на объявление

Аналог №1 <http://kaliningrad.barahla.net/realty/216/8384866.html>

https://kd.kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/215743758/?utm_source=naydidomreg&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq&from=naydidom

Продаю земельный участок в городе Черняховск
4 000 000 руб. 50 соток [Контакты](#)

1 из 1992

Участок 4 000 000 руб.
50 соток

Расположение Калининградская область / Черняховский район / город Черняховск
ул. Портовая
[На карте](#)

От автора [от Квадрума](#)

Продается земельный участок в г. Черняховск, Portovaya ulitsa. Площадь участка - 50 соток. Собственность: да. Категория земель: земли промназначения. Просим сообщить агенту номер объекта в базе: 7292

Помощь в получении и оформлении ипотеки (Сбербанк, ВТБ-24 и др.) - Работа с военной ипотекой и материнским капиталом Гарантируем безопасность расчетов. Полное юридическое сопровождение, удобство и скорость проведения сделки.

+7 () - - -

Email для связи

Перезвоните мне!

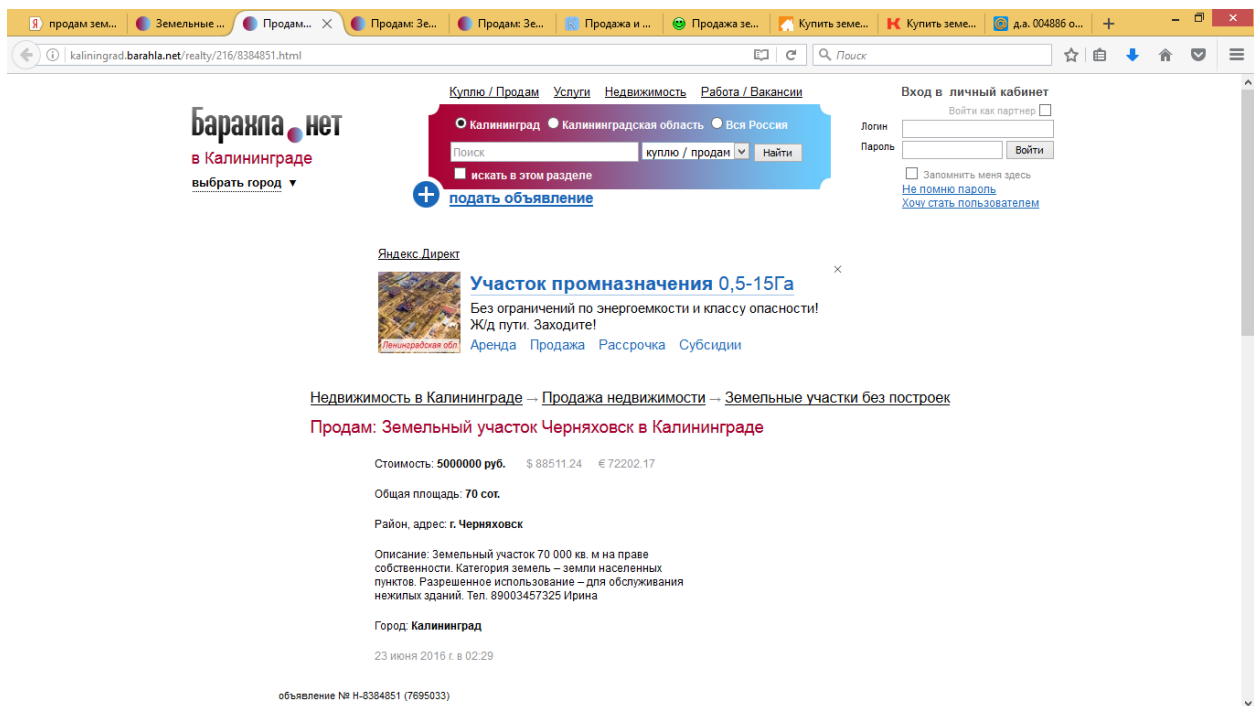
3 ноября 9

Опубликовать объявление в:

[В](#) [f](#) [g+](#) [t](#)

Пожаловаться на объявление

Аналог №2 https://kd.kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/215743758/?utm_source=naydidomreg&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq&from=naydidom



Аналог №3 <http://kaliningrad.barahla.net/realty/216/8384851.html>

Таблица 19.

Описание объектов - аналогов

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания производственного здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Адрес	Калининградская область, г.Черняховск, ул.Пушкина	Калининградская область, рядом с г.Черняховск	Калининградская область, г.Черняховск ул.Портовая	Калининградская область, г.Черняховск
Цена продажи (рублей)		7 000 000	4 000 000	5 000 000
Общая площадь, кв.м.	2 691	10 000	5 000	7 000
Цена за 1 кв.м. (рублей)		700	800	714
Право на земельный участок	аренда	собственность	собственность	собственность
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/предложения)	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год
Привлекательность местоположения	средняя	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Транспортная доступность	средняя	аналогичная	аналогичная	аналогичная

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Вид использования участка	для обслуживания производственного здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Наличие подведенных коммуникаций	все коммуникации	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Обременения, сервитуты	есть	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Поправка на различие в общей площади		нет	нет	нет

Определение величин корректировок

Последовательность внесения корректировок:

1. Право собственности.
2. Условия продажи.
3. Условия рынка (время продажи).
4. Привлекательность местоположения.
5. Транспортная доступность.
6. Вид использования земельного участка
7. Наличие подведенных коммуникаций
8. Корректировка на различие площади
9. Прочие условия.

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

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Основные факторы сравнения приведены в таблицах с описанием аналогов.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках.

Корректировка на право собственности.

В связи с тем, что объект оценки находится на праве аренды, а аналоги № 1,2,3-находятся на праве собственности, произведем корректировку:

Корректировка производилась исходя из данных предоставленных Справочником оценщика недвижимости произведенным ЗАО «Приволжским центром финансового консалтинга и оценки» под руководством Л.А.Лейфера 2012 года издания;

Таблица 20.

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал		Количество значений
Отношение цен земельных участков под производственно - складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,87	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых	0,85	0,84	0,87	177

на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности				
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,85	0,88	171

Таблица 21.

Аналоги	Юридические права	Корректировки
Аналог 1	собственность	-13 %
Аналог 2	собственность	-13%
Аналог 3	собственность	-13 %

Корректировка на условия продажи.

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов. Соответствующие понижающие поправки представляют собой экспертные значения корректировки стоимости, полученные в результате опроса риэлтерских фирм и посредников.

Диапазон такого вида скидки может составлять от 0% до 25%, и зависит от сегмента рынка недвижимости, местоположения объекта, уровня физического состояния, и текущего спроса на рынке. В «Справочнике расчета данных для оценки и консалтинга» под руководством Е.Е.Яскевича, 2012 года выпуска, корректировка на уторговывание для земельных участков в городах с численностью населения аналогичной Калининградской области, составила: 9,5%.

Численность населения Калининградской области

Численность населения						
1950	1959	1970	1979	1989	1990	1991
407 000	↗610 885	↗731 936	↗806 864	↗871 283	↗881 211	↗890 627
1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
↗898 578	↗911 348	↗919 306	↗933 735	↗940 242	↗944 252	↗952 698
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
↗961 257	↘958 782	↘957 533	↘955 281	↘954 093	↘949 657	↘944 979
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
↘939 887	↘937 353	↗937 404	↘937 360	↗941 873	↘941 823	↗946 796
2013	2014	2015				
↗954 773	↗963 128	↗968 944				

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Калининградской_области

На основании вышесказанного оценщиком применена корректировка для Аналогов №1,2,3 в размере – 9,5 %.

Условие финансирования.

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, условие финансирования сделки – единовременный платеж, корректировки оценщиком не применялись.

Дата оферты (период экспозиции).

Аналоги № 1,2,3 имеют актуальный период экспозиции в пределах 10 месяцев, корректировки на дату Оценщиком не применялись.

Поправка на местоположение.

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

- * Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- * Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, т.е. наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города;
- * Привлекательность района расположения. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Корректировки вводились в связи с наличием различий.

Таблица 22.

Объект оценки	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Факторы	Россия, Калининградская область, г.Черняховск, ул.Пушкина, д.21	гор.Черняховск, окраина	г.Черняховск окраина	гор.Черняховск окраина
инфраструктура	10	5	5	5
транспортная доступность	10	7	7	7
привлекательность района	10	6	6	6
Итого баллы:	30	18	18	18
Максимум, баллы	30	-12	-12	-12
Коэффициент значения поправки	40%			
Поправка % за 1 балл	1,3%			
Итоговая корректировка:		15,06	15,06	15,06

Размер максимальной корректировки по местоположению составляет 40% от стоимости объекта. Размер итоговой корректировки определяется на основании проведенного анализа и полученного суммарного количества баллов.

«Корректировка на один» бал равна отношению максимальной корректировки (40%) к максимальному количеству баллов у объекта-аналога. Таким образом, итоговая корректировка, которую будет иметь тот или иной объект-аналог, будет равна произведению «корректировки на один балл» и разницы между суммой баллов аналога по всем критериям и суммой баллов объекта оценки.

Вид использования участка.

Корректировки не вводились в связи с отсутствием существенных различий.

Определение корректировки на наличие коммуникаций.

Корректировки приняты на наличие инженерных сетей (энергоносителей, водоснабжения, газоснабжения и канализации).

Оценка критерия по фактору наличия инженерных сетей и коммуникаций
(субъективные характеристики)

Таблица 23.

Аналоги	Описание	Оценка критерия	Корректировки
Аналог 1	-	-	0%
Аналог 2	-	-	0%
Аналог 3	-	-	0%

Определение корректировки на инженерные сети и коммуникации произведено по шкале:

Таблица 24.

Вес значения, в %	Субъективное описание параметра	Величина корректировки
Корректировка отсутствует	Параметры адекватны и сопоставимы	1
5%	Не существенное преимущество базовых характеристик	1,05/ 0,95
10%	Незначительное преимущество базовых характеристик	1,1/ 0,9
15%	Существенное преимущество базовых характеристик	1,15/ 0,85
30%	Значительное преимущество базовых характеристик	1,3/ 0,7
Более 30%	Абсолютное преимущество базовых характеристик	Несопоставимые объекты

По мнению оценщика наличие (отсутствии) коммуникаций является одним из главных ценообразующих факторов. Оцениваемый земельный участок характеризуется наличием всех коммуникаций. По объектам – аналогам продавцы не указывают сведения по наличию или отсутствию коммуникаций. По нашему мнению, если бы данные аналоги имели коммуникации, то данные сведения обязательно бы были указаны на сайтах интернета. Мы считаем, что в данном случае необходимо применить корректировку на коммуникации для всех аналогов в размере 15% (Существенное преимущество базовых характеристик).

Корректировка на наличие (отсутствие) обременений.

Ограничения (обременения) прав на земельные участки. Ограничения (обременения) - это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

К обременениям относятся: сервитут, охранная зона инженерных коммуникаций, охранная зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле.

Корректировки не применялись в связи с отсутствием сведений по объектам – аналогам.

Корректировка на площадь земельного участка.

Данная корректировка учитывает разницу в размере общей площади объектов. Удельная стоимость единицы большей площади будет меньше удельной стоимости единицы меньшей. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости объекта оценки в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Корректировки не вводились в связи с отсутствием существенных различий.

Таблица 25.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для обслуживания производственного здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Адрес	Калининградская область, г. Черняховск ул.Пушкина	Калининградская область, г. Черняховск	Калининградская область, г. Черняховск	Калининградская область, г. Черняховск
Цена продажи (рублей)		7 000 000	4 000 000	5 000 000
Общая площадь, кв.м.	2 691	10 000	5 000	7 000
Цена за 1 кв.м. (рублей)		700	800	714
1.Общие процентные поправки				
Право на земельный участок	аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Величина корректировки, рублей		-91,00	-104,00	-92,82
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		609	696	621
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,50%	-9,50%	-9,50%
Величина корректировки, рублей		-58	-66	-59
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		551	630	562
Условия рынка (время продажи/предложения)	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год	декабрь 2016 год
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		551	630	562
Привлекательность местоположения	высокая	равная	равная	равная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		551	630	562
Транспортная доступность	высокая	хуже	хуже	хуже
Корректировка, %		15,00%	15,00%	15,00%
Величина корректировки, рублей		82,65	94,50	84,30
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		634	725	646
Вид использования участка	для обслуживания производственного здания	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		634	725	646
Наличие подведенных коммуникаций	все коммуникации	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Корректировка, %		15,00%	15,00%	15,00%
Величина корректировки, рублей		95,10	108,75	96,90
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		729	834	743
Обременения, сервитуты	есть	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют	сведения отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		729	834	743
Поправка на различие в общей площади		нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		729	834	743
2.Согласование результатов				

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Скорректированная цена, рублей		7290000	4170000	5201000
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		729	834	743
Сумма поправок		0,5250	0,5250	0,5250
Обратные величины		1,90	1,90	1,90
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей				760
Итоговая стоимость земельного участка, рублей				2 045 160
Итоговая стоимость земельного участка площадью 2691 м ² ., с учетом округления, рублей				2 045 000

Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37 составляет: 2 045 000 (два миллиона сорок пять тысяч) рублей

6.2. Расчет рыночной стоимости улучшений (нежилого здания), затратным подходом

Для определения восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) используются три метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб. м объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, крыша и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания. Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спец. оснащение и пр. В условиях настоящей работы, оценщик считает, что наиболее оптимальным будет применение метода удельных затрат.

В основу данного подхода положен принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение на этом участке аналогичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта.

Расчет стоимости улучшений проводится, как это было упомянуто ранее, по стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Оцениваемое здание, с наибольшей степенью вероятности, советского периода постройки; в этом случае возможна и целесообразна оценка его стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта аналогичного объекту оценки, с применением аналогичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Для расчета использован метод оценки по удельным затратам на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Применены следующие нормативные и методические документы:

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Госстрой СССР;
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости. Госстрой СССР.
- Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» от 11 мая 1983 года, № 94;
- Индексы регионального центра по ценообразованию в строительстве (IV квартал 2016 г.).

Основная расчетная формула выглядит следующим образом:

$$PC_{з.п.} = C_з + [B_{седі} \cdot Стр.і \cdot p \cdot (1 - \Phi_1)(1 - \Phi_2)(1 - \Phi_3)] \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_{п} \cdot K_{н}.$$

Где:

PC з.п. – стоимость объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу.

Cз – стоимость земельного участка (прав на земельный участок)

BСеді – восстановительная стоимость единицы строительного объема i-го объекта – аналога, принимается по соответствующему сборнику УПВС;

Стр.і - строительный объем i-го объекта – аналога, принимается по соответствующему техническому паспорту.

p – поправочный коэффициент.

Φ1 – физический износ;

Φ2 – функциональный износ;

Φ3– экономический (внешний) износ.

Под износом объекта недвижимости понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

Физический износ Φ1- отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, старение конструктивных элементов под воздействием окружающей среды Физический износ объекта оценки определяется непосредственно путем осмотра и анализа состояния его отдельных конструктивных элементов. Физический износ Φ1 согласно техническому паспорту принимается равным 70 %.

Функциональный износ Φ2-отражает несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. В данном случае объемно-планировочные и конструктивные решения объекта оценки соответствуют современным стандартам - Φ2 принимается равным 0%.

Экономический (внешний) износ Φ3-выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости, вызванной внешними по отношению к ней негативными факторами: общим упадком района, неудачным местоположением и т.д. В связи с тем, что объект оценки находится в оптимальном месте для нынешнего использования, Φ3 принимается равным 0% .

Расчет стоимости зданий.

K1 - индекс пересчета стоимости, утвержденный постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94; принят = 1,18.

K2 = 0,99 - территориальный индекс для Калининградской области (утвержден постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.).

K3 - индекс пересчета стоимости на дату оценки, принят на основе расчета Регионального центра по ценообразованию в строительстве принят =150,24 (IV квартал 2016 г.)

Kп – прибыль застройщика, %

Kн – налог на добавленную стоимость (НДС), 18%

Определение прибыли застройщика.

Данное определение опирается на рыночные данные, так как у эксперта есть необходимая информация о необходимой прибыли для заказчиков-застройщиков (инвесторов,

девелоперов). Традиционно используемый интервал – от 15 до 30 % отражает реальное состояние дел при строительстве в подобных районах. Оптимально интересной нормой для застройщика на дату оценки – является 20 %. Учитывая цели оценки и местоположение объекта, для расчетов принят показатель 20 %.

Таблица 26.

Расчет рыночной стоимости Затратным подходом производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м. по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21:

№№ пп	Действительная стоимость, 1969 г.	K1	K2	K3	Восстановительная стоимость (рублей)	Прибыль застройщика, %	НДС 18%	Рыночная стоимость по затратам, в руб.	Рыночная стоимость по затратам (без НДС), в руб.
Объект оценки - Производственное здание	45 442,00	1,17	0,99	150,24	7 907 952,80	15,00	18,00	10 731 091,95	9 094 145,72

Таблица 27.

Итоговая таблица рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
	<i>с учетом НДС</i>	<i>в том числе НДС (18%)</i>	<i>без НДС (18%)</i>
<i>Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37:</i>	2 045 000	311 949	1 733 051
<i>Рыночная стоимость производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м., по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21:</i>	10 731 091,95		
ИТОГО:	12 776 000		

Определение рыночной стоимости здания школы сравнительным подходом.

Общие сведения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы на рынке или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнением продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнением продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату

оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ✓ Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Последовательность внесения поправок

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

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

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

Условия сравнения объектов

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных

организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе. Данный показатель показывает типичные строительные затраты на объект, а сравнение полезной и общей площадей объекта, позволяет определить его функциональное соответствие, отличия присущие конкретному проекту здания.

Согласно ФСО - 1 п. 22а: Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.

Обоснование выбора единиц сравнения

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. 1 кв.м. (единица сравнения) используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка исходя из объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи, например: цены предложения помещений жилого назначения приводятся в рублях за 1 кв.м.
2. 1 кв.м. (единица сравнения) является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. 1 кв.м. (единица сравнения) является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Поэтому основным источником сведений являются данные по предложениям на продажу (офертам) аналогичных объектов.

Применение сравнительного подхода было обусловлено наличием информации для расчета для отдельных объектов оценки. Их перечень приведен далее в табличном виде.

Таблица 28.

Перечень объектов оценки, рассчитанных сравнительным подходом

<i>№</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Назначение</i>
1	Производственное здание общей площадью 991 кв.м., расположенное на земельном участке (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания, общей площадью 2691 кв.м.. с кадастровым номером 39:13:010318:37	Производственное

Затем для проведения сравнительного анализа для оцениваемого объекта были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по конструктивным элементам

Стоимость объекта оценки рассчитывается путём умножения стоимости 1 кв.м. метра, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги, используемые в расчетах

аукционы про... РР Коммерчес... Помещение в г... Здание в город... Здание Чернях... Продажа комм... Купить здание... Новая газета... Аукционы

rosrealt.ru Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения в Черняховске Черняховского района 898.3 кв.м. на продажу в районе Черняховск на улице Л...

Фотографий 8

Предлагается к продаже административное здание общей площадью 898,3 кв.м. Здание расположено в г. Черняховске на центральной улице на 1-й линии рядом с ж/д вокзалом и остановкой общественного транспорта. В непосредственной близости расположены аптека, кафе, магазины, жилые дома. Объект обеспечен инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, канализация). Во дворе собственная парковка на 10 машиномест. Хорошее состояние объекта (не требует капитальных вложений). Хорошая транспортная доступность. Тип помещения: нежилое. Этажность – 4 этаж. Высота потолка – 3,8 м. Вход – 2 отдельных входа со стороны улицы. Мощность – 100,0 кВт. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Возможность для размещения хорошей наружной рекламы. Расстояние до автобусной остановки – 150 м. Варианты использования - торговое назначение, для сферы услуг (в т. ч. отделение банка). ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛКИ.

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

Продан гостиницу в Анапе 630 кв.м., Сукко, Центральная ул.

Продан непродуктовый магазин в Москве в ЮЗАО 539.7 кв.м., Ломоносовский район, Ленинский проспект

Сдан в аренду офис в Москве в ЗАО

аукционы про... РР Коммерчес... Помещение в г... Здание в город... Здание Чернях... Продажа комм... Купить здание... Новая газета... Аукционы

rosrealt.ru Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения в Черняховске Черняховского района 898.3 кв.м. на продажу в районе Черняховск на улице Л...

Недвижимость

Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения в Черняховске Черняховского района 898.3 кв.м. на продажу

Черняховский район, Черняховск., Ленина ул., дом

Тип: Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения

Площадь: 898.3 кв.м.

Общая стоимость: 15 900 000 руб.

Контакты: +79814643700, Ксения

Номер объявления: 273903

Кол-во просмотров: 131

Добавлено: 09.04.2016

Фотографий: 8

Предлагается к продаже административное здание общей площадью 898,3 кв.м.

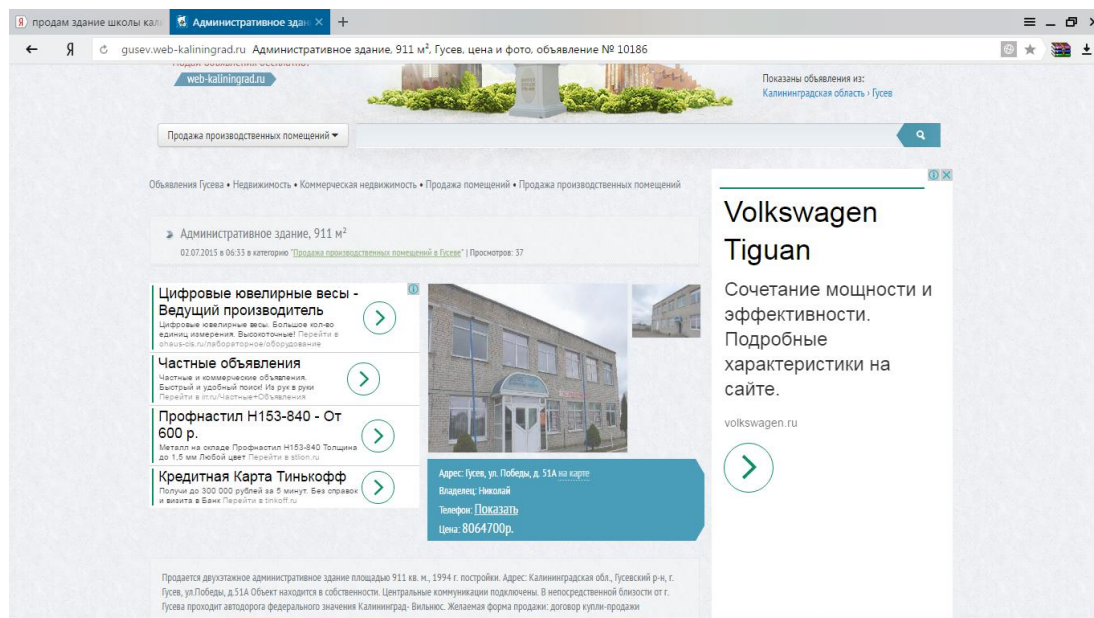
Яндекс Директ

Квартиры в Калининграде от 3 млн. cb39.ru

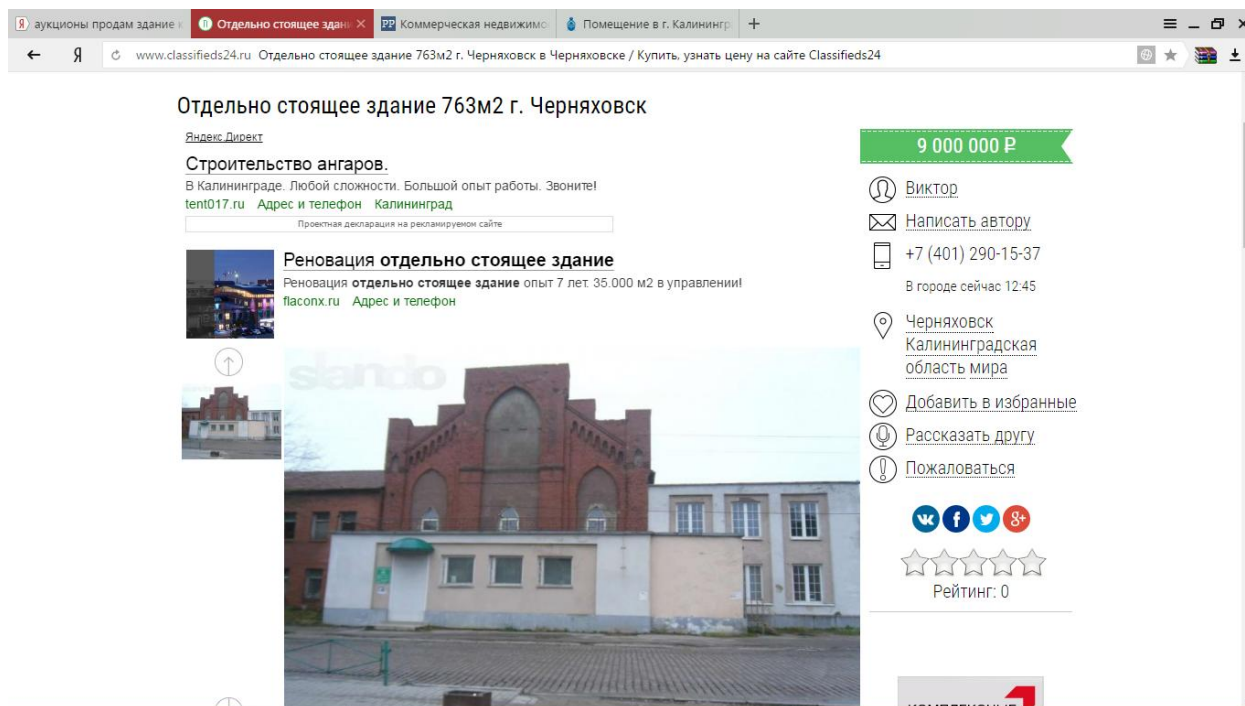
Проектная декларация на регулируемом сайте

Продан гостиницу в Анапе 630 кв.м., Сукко, Центральная ул.

АНАЛОГ№1. <https://rosrealt.ru/chernyahovskij-rajon/kommercheskaja/273903>



АНАЛОГ№2.<http://gusev.web-kaliningrad.ru/nedvizhimost/kommercheskaja-nedvizhimost/prodazha-pomeshhenij/proizvodstvennyje-pomeshhenija/administrativnoje-zdaniye-911-msup2-10186.htm>



Характеристики

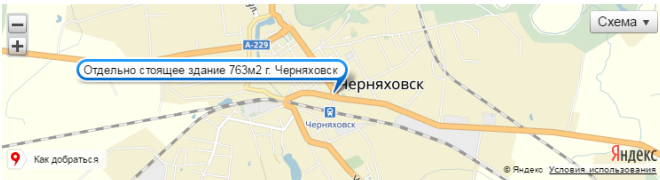
Площадь: 763 м2 Вид помещения: Продажа помещений свободного назначения

Описание

Продам отдельно стоящее нежилое здание в городе Черняховске на улице Победы, все коммуникации

Расположение

Где купить Отдельно стоящее здание 763м2 г. Черняховск в Черняховске, в Калининградской области?



Предложение "Отдельно стоящее здание 763м2 г. Черняховск" в Черняховске, в Калининградской области, расположено по адресу . Обсудить детали объявления и связаться с продавцом Виктор и купить можно по телефону +7 (401) 290-15-37, а также при помощи личного сообщения на сайте.

Яндекс Директ

Самый выгодный банк для ИП!

Р/счёт + обслуживание + бухгалтер = 0 руб. Откроем счёт по 2-м документам!

https://eu-static.sociomantic.com/static_html/5/76444/7click=http%3A%2F%2Ffeu-sonar.sociomantic.com%2Fjs%2F2010-07-01%2Faction%2Fclick%3Faid%3Dgoogle-eu%26fpc%3D5893910589326317438%26aaid%3D9026563190074587150%26size%3...

Аналог№3.

Таблица 29.

Описание объектов - аналогов

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Назначение объекта	Производственное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Адрес	Калининградская обл., г.Черняховск, ул.Пушкина	Калининградская область, г.Черняховск	Калининградская область, г.Гусев, ул.Победы, д.51 А	Калининградская область, г.Черняховск
Цена продажи (рублей)		15 900 000	8 064 700	9 000 000
Общая площадь, кв.м.	991,00	898,30	911,00	763,00
Цена за 1 кв.м. (рублей)		17700,10	8852,58	11795,54
Право собственности	собственность	собственность	собственность	Нет данных
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Условия рынка (время продажи/предложения)	январь 2017 год	январь 2017 год	январь 2017 год	январь 2017 год
Местоположение	среднее	равное	равное	равное
Поправка на назначение зданий	0	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м.	991,00	898,30	911,00	763,00
Поправка на различие в общей площади		нет	нет	нет
Наличие подведенных коммуникаций				
Отопление	все коммуникации в здании требуют капитального ремонта не функционируют	есть все коммуникации	есть все коммуникации	нет сведений
Замоещение территории	есть асфальт	нет данных	нет данных	нет данных

Комментарии к расчету

Права собственности

Объекты, принятые для сравнения, имеют аналогичные права. Корректировка не проводится.

Условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не проводится.

Условия продажи

При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения специальной скидки «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры сделки «на торг» в настоящее время могут достигать 30% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов

Таблица 30.

Средние размеры скидок «на торг» к объявленным предложениям арендодателей по арендным ставкам, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Производственная и складская недвижимость
До 250	6	11	12	11
Свыше 250 до 500	6	11	12	11
Свыше 500	8	13	14	13

Источник: Марчук А.А., Бутова Е.А. Скидки на торг: реалии кризиса (www.rusvs.ru/).2009.

Условия рынка (дата продажи)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в аналогичные периоды времени. Корректировка не проводится.

Местоположение

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

- ✓ **Привлекательность района расположения;**
- ✓ **Наличие инфраструктуры** в районе окружения объекта аналога;
- ✓ **Транспортная доступность района.** Отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Наиболее желательны аналоги, с похожим местоположением. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д.

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых.

В результате анализа предложений на рынке недвижимости [г. Калининграда и Калининградской области](#) (более 150 объектов), определено отношение S_a (средней стоимости) объектов аналогов к S_o (средней стоимости объектов, расположенных в районе нахождения объекта оценки) по каждому критерию, оказывающему наибольшее влияние на величину корректировки: «привлекательность района расположения», «наличие инфраструктуры», «транспортная доступность».

Рассмотрим на примере: объект-аналог и объект, расположенный в районе нахождения объекта оценки имеют отличие лишь по одному критерию, таким образом отношение S_a к S_o численно равно баллу, присвоенному данному объекту-аналогу по рассматриваемому критерию. Аналогичным образом рассматриваются все принятые для расчета объекты-аналоги по трём обозначенным критериям.

Отделка помещений.

Таблица 31.

Расчет поправки на внутреннюю отделку

Сопоставимый объект →	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный Евроремонт
Объект оценки ↓							
Без отделки	0	1 713	-1 713	0	-3 426	-6 851	-10 277
Требуется капитальный ремонт	-1 713	0	-3 600	-3 600	-5 139	-8 564	-11 9113
Под чистовую отделку	1 713	3 426	0	1 713	-1 713	-5 139	-8 564
Требуется косметический ремонт	0	1713	-1 713	0	-3 426	-6 851	-10 277
Хорошее	3 426	6 851	1 713	3 426	0	-5 139	-6 851
Евроремонт (повышенное качество отделки)	6 851	8 564	5 139	6 851	3 426	0	-3 426
Эксклюзивный евроремонт	-10 277	11 9113	8 564	10 277	6 851	3 426	0

Источник: Расчеты оценщика (на основании данных представленных Центром Недвижимости права «Эксперт», 99-99-40).

Таблица 32.

Расчет рыночной стоимости производственного здания сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Назначение объекта	производственное	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Адрес	Калининградская обл., г.Черняховск	Калининградская область, г.Черняховск	Калининградская область, г.Гусев, ул.Победы, д.51 А	Калининградская область, г.Черняховск
Цена продажи (рублей)		15 900 000	8 064 700	9 000 000
Общая площадь, кв.м.	991,00	898,30	911,00	763,00
Цена за 1 кв.м. (рублей)		17700,10	8852,58	11795,54
1. Общие процентные поправки				
Право собственности	собственность	собственность	собственность	Нет данных
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		17700	8853	11796
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Величина корректировки, рублей		-2301	-1151	-1533
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		15399	7702	10262
Условия рынка (время продажи/предложения)	январь 2017 год	январь 2017 год	январь 2017 год	январь 2017 год
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		15399	7702	10262
Местоположение	среднее	равное	равное	равное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Величина корректировки, рублей		15399	7702	10262
Поправка на назначение зданий	0	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		15399	7702	10262
Общая площадь, кв.м.	991,00	898,30	911,00	763,00
Поправка на различие в общей площади		нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		15399	7702	10262
Наличие подведенных коммуникаций				
Отопление	все системы требуют капитального ремонта, не функционируют	есть все коммуникации	есть все коммуникации	нет сведений
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		-2310	-1155	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		13089	6546	10262
Замоещение территории	есть асфальт	нет данных	нет данных	нет данных
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, рублей		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		13089	6546	10262
3. Абсолютные поправки к единице сравнения				

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Отделка помещений	требует капитального ремонта	хорошее состояние объекта, не требует капитальных вложений	нет данных	нет данных
Величина корректировки, рублей		-3600	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		9489	6546	10262
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		9489	6546	10262
4.Согласование результатов				
	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Скорректированная цена, рублей		8524170	5963846	7830000
Скорректированная цена за 1 кв.м., рублей		9489	6546	10262
Сумма поправок		0,555035401	0,28	0,13
Обратные величины		1,80	3,57	7,69
Весовой коэффициент		0,1379	0,2733	0,5888
Стоимость объекта за 1 кв.м., рублей				9237,51
Итоговая стоимость объекта оценки производственного здания общей площадью 991 м2), рублей				9 154 368,00

Таблица 33.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом

<i>№</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Назначение</i>	<i>Стоимость сравнительным подходом, руб.</i>
1	Производственное здание общей площадью 991 кв.м., расположенное на земельном участке (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания, общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37 по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21	производственное	9 154 368,00
	ИТОГО:		9 154 000

7.Согласование результатов

При получении в результате проведенной оценки разных величин, необходимо согласовать результаты. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- качество информации, на основании которой проводится анализ
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

В отчете использован метод субъективного взвешивания.

Цель – выйти на единую оценочную стоимость. При этом использовано процентное взвешивание. Придание каждому методу веса базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода:

- **Затратный подход**
- **Сравнительный подход**

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

При этом было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости принимаем равным 100% (единице).

Результаты расчета представлены в следующей таблице.

Таблица 34.

Расчет весовых коэффициентов подходов оценки

п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке объектов	
			Затратный подход	Сравнительный подход
	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,2		
	Наличие информации, необходимой для реализации метода	0,2		
	Достоверность используемой информации при реализации метода	0,2		
	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,2		
	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,2		
	Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1	0,05	0,95

Используя полученные весовые коэффициенты подходов оценки, определяем итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода получены суммированием произведений весов приоритетов критериев на весовые коэффициенты подходов, соответствующих каждому критерию.

Руководствуясь целью оценки и учитывая вышеприведенный анализ, удельные веса распределены следующим образом: Затратный подход – 5%, Сравнительный подход – 95%, Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемого имущества сведены в таблицу.

Таблица 35.

Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	ИТОГО (с учетом округления)
536 554	0,05	8 718 446	95	9 255 000

8. Итоговая стоимость объекта оценки

Основываясь на вышеизложенных фактах, доводах, заключениях, приведенных в отчете данных, оценщики пришли к следующему заключению:

Таблица 36.

Объект оценки	Рыночная стоимость, рублей		
	с учетом НДС	в том числе НДС (18%)	без НДС (18%)
Рыночная стоимость права аренды земельного участка (земли населенных пунктов) для обслуживания производственного здания общей площадью 2691 кв.м. с кадастровым номером 39:13:010318:37:	2 045 000	311 949	1 733 051
Рыночная стоимость производственного здания, общей площадью 991 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 2691 кв.м., по адресу: Россия, Калининградская область, Черняховский район, г. Черняховск, ул. Пушкина, д. 21:	9 255 000	1 411 780	7 843 220
ИТОГО:	11 300 000	1 723 729	9 576 271

Таблица 37.

«Исполнитель Отчета»

Полное имя	Квалификация	Документы о профессиональном образовании	Подпись
Плотникова Оксана Александровна	Оценщик 1 категории; Регистрационный номер 002862 от 14.01.2008 г. Свидетельство выдано Общероссийской Общественной организацией «Российское Общество Оценщиков»; Член СРО РОО; Генеральный директор ООО «Агентство независимой оценки «Прайс».	-Диплом ЭВ № 807679 выдан Калининградским государственным университетом 25 июня 1996 года. -Диплом о профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №ПП 586871 28 ноября 2004г Балтийским институтом экономики и финансов.	

**Приложение. Документы, оценочной компании и Оценщика.
Документы, предоставленные Заказчиком.**



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство независимой оценки "Прайс"
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

О Г Р Н 1 1 1 3 9 2 6 0 4 5 8 7 0

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

14 декабря 2011

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой

службы №9 по городу Калининграду

3 9 0 6

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

3 9 0 6 2 5 3 9 2 0 / 3 9 0 6 0 1 0 0 1

И.о. начальника межрайонной
инспекции



Луговская Г. М.

(подпись, фамилия, инициалы)

МП



серия 39 №001481877



Форма №

Р 5 1 0 0 1

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 внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство независимой оценки "Прайс"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство независимой оценки "Прайс"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

14 декабря 2011 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 1 3 9 2 6 0 4 5 8 7 0

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

И.о. начальника межрайонной
инспекции



Дутовская Т. М.
(подпись, ФИО)

МН



серия 39 № 001481876

П О Л И С № 5091R/776/00001/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/00001/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство независимой оценки «Прайс»

Адрес регистрации: Россия, Калининградская область, г. Калининград,
ул. Молдавская, д. 2, кв. 18.

Объект страхования:

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

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

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «17» января 2018 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик
Заместитель
директора –
руководитель блока
корпоративных
продаж Доверенность
№ 10044/14 от
12.12.2014



Страхователь



Место и дата
выдачи полиса
Калининград,
29.12.2016 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Плотникова Оксана Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2700 № 162369, выдан 01.02.2001г.

ОВД Центрального района г. Калининграда

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 14 » января 2008г., регистрационный № 002862

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 16 » января 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023064 *

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/00002/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Плотникова Оксана Александровна

Адрес регистрации: РФ, г. Калининград, ул. Каштановая Аллея, дом 16-91

Объект страхования:

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

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

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) руб., 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 коп.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "20" февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "19" февраля 2017 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:	Страхователь:
ОАО «АльфаСтрахование» Заместитель директора – руководитель блока корпоративных продаж Калининградского филиала ОАО «АльфаСтрахование» Доверенность №10044/14 от 12.12.2014 г.  Д. Джесюк	Плотникова Оксана Александровна паспорт серия 27 00 номер 162369 выдан ОВД Центрального района города Калининграда 01.02.2001 года, код подразделения 392-005 адрес регистрации: г. Калининград, Каштановая аллея, дом 169, кв. 91  О.А. Плотникова

Место и дата выдачи полиса:
г. Калининград, 19.02.2016 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002862 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002862 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Плотникова Оксана Александровна**
Паспортные данные: Сер. 2700 №162369 выдан ОВД Центрального района г. Калининграда (код подразделения - 392-005) 01.02.2001
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для Страхователя.
- СОСТРАХОВЩИК 1:**
СПАО «Ингосстрах»
От Состраховщика 1: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394321-3/15 от 24.06.2015г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2228



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 586871

Настоящий диплом выдан

Османе
(фамилия, имя, отчество)
Тимонисовой

в том, что он(а) с 05 мая 2004 по 24 ноября 2004

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Балтийском институте
образовательного учреждения (наименование) дополнительного профессионального образования

по Бизнес-предприниматель (бизнес)
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 ноября 2004
удостоверяет право (соответствие квалификации) Тимонисовой
Османе Александровна (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнес
предприниматель (бизнес) (наименование)



Город Калининград год 2004



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Александре Александровне
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 09 ноября 2007 по 29 декабря 2007
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Белыйский"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) образовательного учреждения)
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы, образовательного ресурса (курса))
в объеме 100 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
стандарты оценки и	12	отлично
методы оценки	18	отлично
практика оценки стоимости	8	зачтено
дизайн в наглядно-мере	14	зачтено
картотека моделей и методов	24	отлично

Прошел(а) стажировку
(наименование предприятия)

Выполнил(а) работу по предварению ры-
(наименование темы)
ночных рынков
(наименование темы)



Город Калiningrad 2007
Директор А.Г. Мещеряков
Заместитель директора С.П. Тенькова

МФР Гемма. 1396.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0562



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Плотникова Оксана Александровна

является членом общества и ей
присвоено квалификационное звание:

**Действительный Член
Российского Общества оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 02Н-03960
Выдан 16 марта 2005 г.
Дата вступления в РОО: 22 февраля 2005 г.

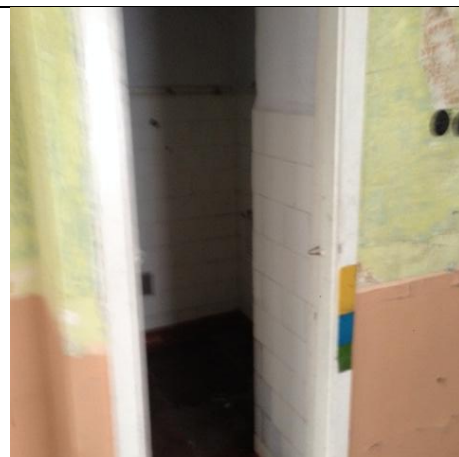
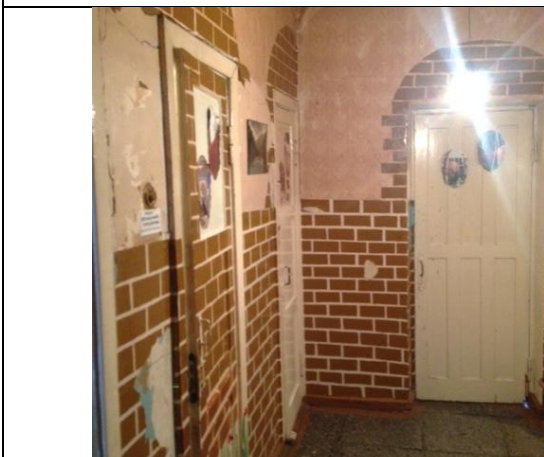
Президент РОО
С.А. Табакова

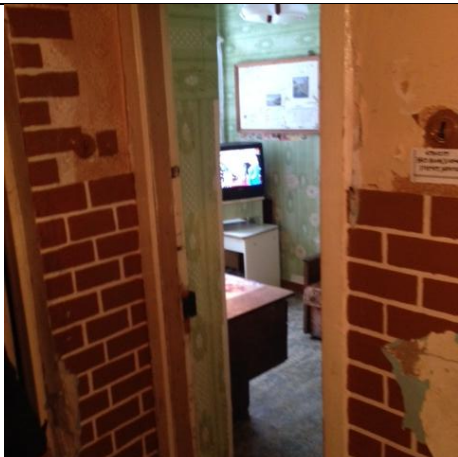
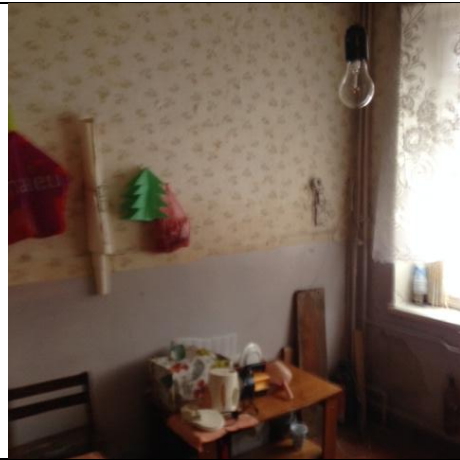
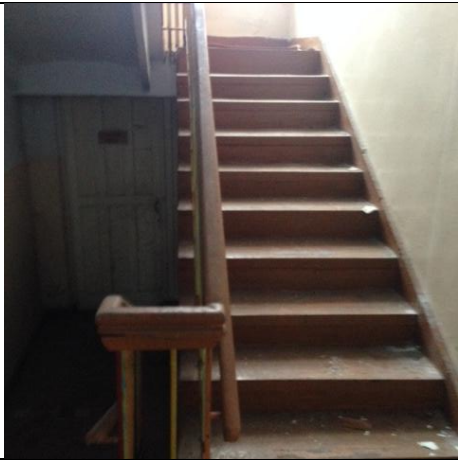


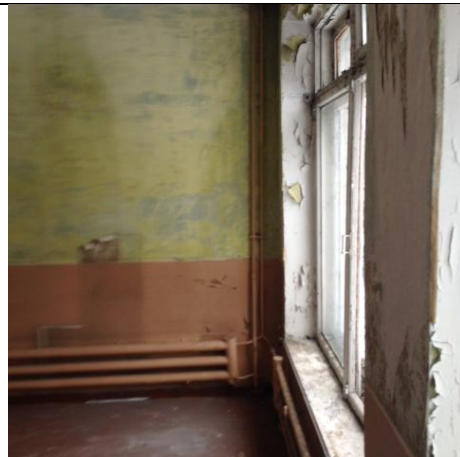
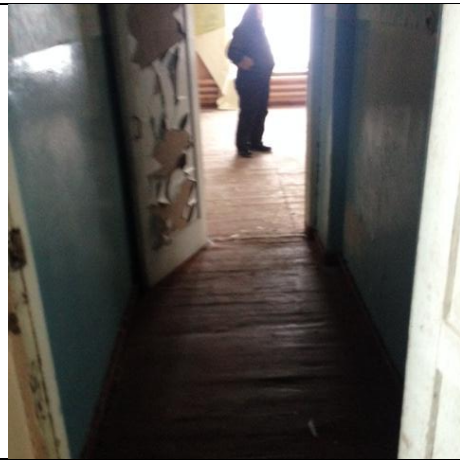
ФОТОТАБЛИЦА
Описание оцениваемого имущества

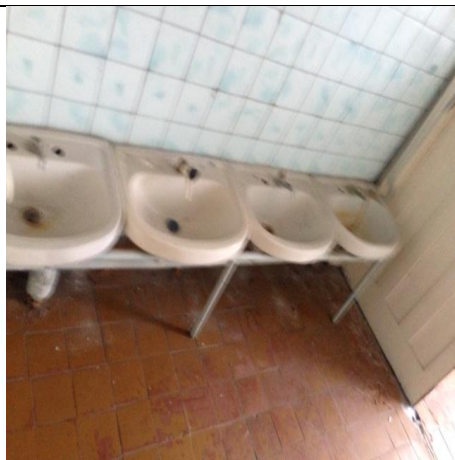
Описание оцениваемого имущества













**Документы, предоставленные Заказчиком,
Характеризующие объект оценки**



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 11.01.2012 г.

Документы-основания:

Решение исполнительного комитета Черняховского городского Совета депутатов трудящихся "Об утверждении акта приемки детского сада на 140 мест по ул. Московской" №4 от 08.01.1968 г.

Субъект (субъекты) права:

Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Янтарьэнерго". ИНН 3903007130. ОГРН 1023900764832. КПП 390501001. Дата регистрации: 14.01.1994 г., наименование органа регистрации: Администрация Октябрьского района города Калининграда. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Театральная, дом №34.

Вид права: собственность

Объект права:

Производственное здание. Площадь: общая 991 кв.м. Инвентарный номер: 2-002685. Литер: А. Этажность: 2. Подземная этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Калининградская обл., Черняховский р-н, г. Черняховск, ул. Пушкина, дом №21

Кадастровый (или условный) номер:
39:13:010318:0:10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.01.2012 г. сделана запись регистрации № 39-39-06/287/2011-614

Государственный регистратор:

Хижняк А. А. /

39-АА 995961



129

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.11.2011

Кадастровый номер 39:13:010318:0:10

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учетный номер) 2-002685

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственное здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Калининградская	
Район	Черняховский	
Муниципальное образование	Тип	г
	наименование	Черняховск
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	Пушкина
Номер дома	21	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3.	Основная характеристика	Общая площадь	991	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

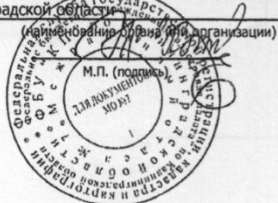
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: значение общей площади объекта изменено согласно Справке от 28.10.2011г. №1229 Гусевского отделения ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Калининградский филиал. Документы, подтверждающие местонахождение объекта капитального строительства на соответствующем земельном участке, не представлены.

1.10. ФБУ "Кадастровая палата" по Калининградской области

Начальник отдела
(полное наименование должности)

Ж. В. Копылова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №2, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 39:13:010318:0:10

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 2-002685

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

План земельного участка

у д Пушкина

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Гусевское отделение			
Долж-ть	ФИО	Подпись	Дата	План земельного участка	Лист	Листов	Масштаб
Исполнил	Александров И.А.		09.09.11		1	4	1:500
Проверил							
Копировал							
Нач.отдела				г.Черныховск, ул.Пушкина, д.21, Литера А			
И.о.нач.отдела	Весельский В.И.		09.09.11				

Масштаб 1:500

Начальник отдела
(полное наименование должности)Ж. В. Копылова
(инициалы, фамилия)

119

ФБУ "Кадстровая палата" по Калининградской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

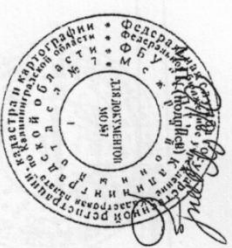
В.1

29.11.2011 № 39/11-ВЗЗУ-121815

1	Кадастровый номер	39:13:010318:37	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
4	Общие сведения							
5	Предыдущие номера:							
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.10.2001						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание.							
8	Почтовый адрес ориентира. Калининградская область, г. Черняховск, ул. Пушкина, 21							
8.1	Категория земель:							
8.2	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
9	Разрешенное использование: для обслуживания производственного здания							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 2691 +/- 18,16 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3045566,16	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1131,76	14	Система координат: МСК39	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18	18.1	18.2	18.3					
	Номера образованных участков:	Номер участка, преобразованного в результате выделения:	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

Начальник отдела
(наименование должности)

Ж.В. Копилова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
29.11.2011 № 39/11-ВСЗУ-121815

B.2

1	Кадастровый номер 39:13:010318:37	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	-----------------------------------	---	----------	---	-----------------

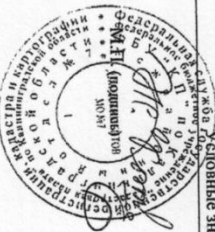
План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:600

Условные знаки: —

Начальник отдела
(подпись, должность)



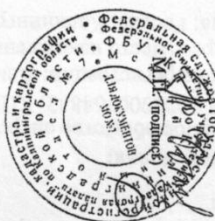
Ж.В. Копылова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
29.11.2011 № 39/11-ВЗУ-121815

В.3

1	Кадастровый номер: 39:13:010318:37			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика			
1	1	—	весь	Аренда земли			
				Лица, в пользу которых установлены обременения			
				Открытое акционерное общество энергетики и электрификации "Интэрэнерго"			

Начальник отдела
(инициалы, фамилия)



Ж.В. Копылова
(инициалы, фамилия)

128

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

Калининградский филиал
Гусевское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Нежилое здание
(вид объекта учета)

Производственное здание
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Калининградская область	
Район	Черняховский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Черняховск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Пушкина
Номер дома	21	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	002685/27:239:002:000087190
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа		
Инвентарный номер		
Кадастровый номер		
Дата внесения сведений в ЕГРОКС		
		ФБУ «Кадастровая палата» по Калининградской области Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства « 44 » 11 2011 г. И ему присвоен инвентарный номер 40 Инвентарный номер 139:13:010318:0:10 С.И.О. (подпись) <u>В.И. Веселов</u> (В.И. Веселовский) (Фамилия И.О.)

Паспорт выдан на 09 сентября 2011 г.

И.о. на В.И. Веселовский отделения



(подпись)

(Фамилия И.О.)

129

2

Квартал № _____
Инвентарный № _____ 27:239:002:000087190

[illegible]

Общие сведения

Год постройки 1968
 Год последнего капитального ремонта
 Переоборудовано в _____ году
 Число этажей 2
 Строительный объем 4179 куб.м.
 Общая площадь здания 991 кв.м.
 Высота 3 м.

Назначение Нежилое

Использование По назначению

Экспликация земельного участка (в кв. м.)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь										
	По документам	По фактическому пользованию	В том числе		Твердые покрытия					Грунт		Под зелеными насаждениями			
			Застроенная	Незастроен- ная	Проезда	Тротуара	Прочие					Придомовый сквер	Газон с деревьями		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
09.09.2011		2718	633,7	2084,3						2084,3					

Благоустройство площади здания и строения (кв.м)

	Водо- провод	Канализация		Отопление			Ванны и души			Гор. водо- снабж		Газо- снабжение		Мусоропровод	Лифт	Напряжение эл. сети, В		
	От центральной сети	Центральная		Автономное водяное (паровое)												230 В.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	991	991		991												991		

Техническое описание здания или его основной пристройки.

Литера AГод постройки 1968Число этажей 2Группа капитальности IВид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Фундамент	Железобетонный; Ленточный; Сборный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные; Кирпичные
3	Перегородки	Каменные; Кирпичные
4	Перекрытия	Чердачные Железобетонные
	Междуэтажные	Железобетонные
	Подвальные	Железобетонные
5	Крыша	Стропильная, Дерево, Асбестоцементная
6	Полы	Бетонные, Деревянные; Из плит ДВП, Синтетические
7	Промы	Окна Двойные створные раздельные, Деревянные
	Двери	Филенчатые, Деревянные
8	Отделка	Внутренняя Известковая побелка, Облицовка керамическими плитками, Оклеяка обоями, простые обои, Окраска масляная
	Наружная	Расшивка швов кладки
9	Электро и сантехническ. устройства	Отопление Автономное водяное (паровое)
		Электричество Скрытая проводка
		Водопровод От центральной сети
		Канализация Центральная
		Горячее водоснабжение
		Ванны Стальные
		Газоснабжение
		Напольные электроплиты
		Телефон
		Радио
		Телевидение
		Сигнализация
		Мусоропровод
10	Прочие работы	Лифт
		Вентиляция Приточно-вытяжная
		Крыльца бетонные, Опмостки

Физический износ здания в % 43

135

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

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и соору- жения		Всего	
	Восстанови- тельная стои- мость	Действитель- ная стоимость	Восстанови- тельная стои- мость	Действитель- ная стоимость	Восстанови- тельная стои- мость	Действитель- ная стои- мость
1969	78025	44474	1903	968	79928	45442

Полная балансовая стоимость 165039 руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в 1969 г. 45442 руб.

Выполнил инвентаризатор

Александров И.А.

Проверил бригадир

Примечание _____

1	1	Входная дверь	1,8	1,8	1,8	
2	1	Коридор	1,1	1,1	1,1	
3	1	Помещение	2,2	2,2	2,2	
4	1	Антресоль	14,3	14,3	14,3	
5	1	Склад	18,3	18,3	18,3	
6	1	Коридор	2,3	2,3	2,3	
7	1	Тамбур	1,3	1,3	1,3	
8	1	Помещение	18,1	18,1	18,1	
9	1	Помещение	10,2	10,2	10,2	
10	1	Помещение	24,1	24,1	24,1	
11	1	Помещение	8,9	8,9	8,9	
12	1	Тамбур	1,3	1,3	1,3	
13	1	Склад	0,4	0,4	0,4	
14	1	Коридор	12,8	12,8	12,8	
15	1	Помещение	22,7	22,7	22,7	
16	1	Коридор	2,1	2,1	2,1	
17	1	Тамбур	1,8	1,8	1,8	
18	1	Помещение	30	30	30	
19	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
20	1	Вспомогательный этаж	0,1	0,1	0,1	
21	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
22	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
23	1	Унитазная	1,1	1,1	1,1	
24	1	Входная дверь	2,8	2,8	2,8	
25	1	Унитазная	1,3	1,3	1,3	
26	1	Помещение	12,7	12,7	12,7	
27	1	Помещение	8,2	8,2	8,2	
28	1	Коридор	4,8	4,8	4,8	
29	1	Помещение	11,2	11,2	11,2	
30	1	Склад	16,1	16,1	16,1	
31	1	Помещение	60,3	60,3	60,3	
32	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
33	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
34	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
35	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
36	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	
37	1	Вспомогательный этаж	0,2	0,2	0,2	

Экспликация внутренних помещений

г Черняховск

Дом № 21 по ул. Пушкина

Литера по плану	Этаж	Номер по плану	Назначение частей помещения:	Общая площадь здания (кв.м.)	В т.ч. площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
					Основная	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Этаж - I									
A	I	1	Коридор	1,8		1,8	2,9		
A	I	2	Коридор	3,1		3,1	2,9		
A	I	3	Помещение	23		23	2,9		
A	I	4	Коридор	14,5		14,5	2,9		
A	I	5	Санузел	10,2		10,2	2,9		
A	I	6	Коридор	3,5		3,5	2,9		
A	I	7	Тамбур	1,3		1,3	2,9		
A	I	8	Помещение	10,1		10,1	2,9		
A	I	9	Помещение	10,7		10,7	2,9		
A	I	10	Помещение	34,3		34,3	2,9		
A	I	11	Помещение	9,9		9,9	2,9		
A	I	12	Тамбур	1,3		1,3	2,9		
A	I	13	Санузел	9,4		9,4	2,9		
A	I	14	Коридор	13,8		13,8	2,9		
A	I	15	Помещение	22,7		22,7	2,9		
A	I	16	Коридор	3,1		3,1	2,9		
A	I	17	Коридор	1,8		1,8	2,9		
A	I	18	Помещение	50		50	2,9		
A	I	19	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	20	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	21	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	22	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	23	Умывальная	2,1		2,1	2,9		
A	I	24	Коридор	3,6		3,6	2,9		
A	I	25	Умывальная	1,3		1,3	2,9		
A	I	26	Помещение	12,1		12,1	2,9		
A	I	27	Помещение	8,2		8,2	2,9		
A	I	28	Коридор	4,4		4,4	2,9		
A	I	29	Лестничная клетка	11,2		11,2	2,9		
A	I	30	Санузел	16,1		16,1	2,9		
A	I	31	Помещение	60,3		60,3	2,9		
A	I	32	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	33	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	34	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	35	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	36	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	I	37	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		

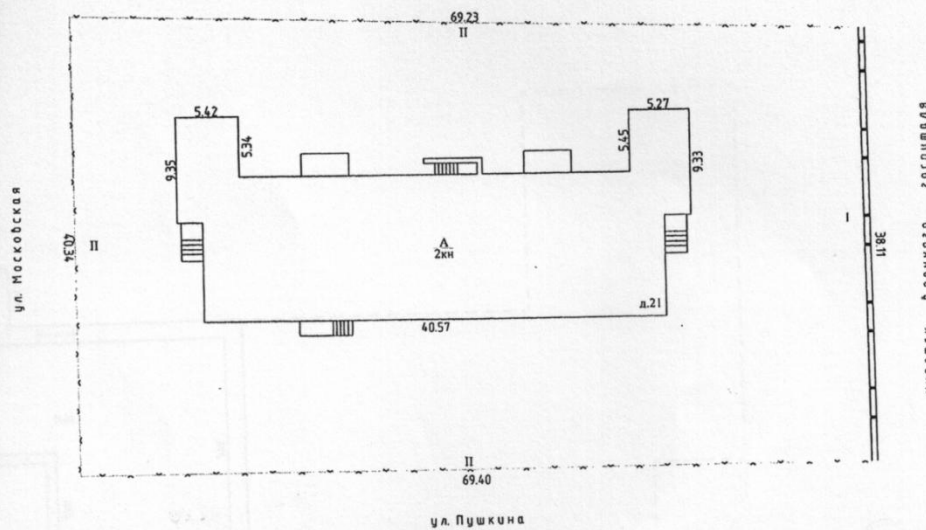
139

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	1	38	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	39	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	40	Встроенный шкаф	0,6		0,6	2,9		
A	1	41	Коридор	21,1		21,1	2,9		
A	1	42	Душевая	2,2		2,2	2,9		
A	1	43	Санузел	2,7		2,7	2,9		
A	1	44	Помещение	14,4		14,4	2,9		
A	1	45	Коридор	6,4		6,4	2,9		
A	1	46	Коридор	2,5		2,5	2,9		
A	1	47	Помещение	6,9		6,9	2,9		
A	1	48	Помещение	4,1		4,1	2,9		
A	1	49	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	50	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	51	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	52	Встроенный шкаф	0,2		0,2	2,9		
A	1	53	Помещение	49,3		49,3	2,9		
A	1	54	Умывальная	1,9		1,9	2,9		
A	1	55	Помещение	1,3		1,3	2,9		
A	1	56	Лестничная клетка	11,1		11,1	2,9		
Итого по этажу				471,5		471,5			
Этаж - 2									
A	2	1	Помещение	63,8		63,8	3,1		
A	2	2	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	3	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	4	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	5	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	6	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	7	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	8	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	9	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	10	Туалет	4		4	3,1		
A	2	11	Умывальная	9,4		9,4	3,1		
A	2	12	Лестничная клетка	9,1		9,1	3,1		
A	2	13	Коридор	3,8		3,8	3,1		
A	2	14	Помещение	9,5		9,5	3,1		
A	2	15	Помещение	76,5		76,5	3,1		
A	2	16	Лестничная клетка	9,2		9,2	3,1		
A	2	17	Туалет	4		4	3,1		
A	2	18	Умывальная	8,9		8,9	2,9		
A	2	19	Помещение	62,8		62,8	3,1		
A	2	20	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	21	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	22	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	23	Встроенный шкаф	0,4		0,4	3,1		
A	2	24	Помещение	1,7		1,7	3,1		
A	2	25	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	26	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	27	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	28	Встроенный шкаф	0,2		0,2	3,1		
A	2	29	Помещение	14,2		14,2	3,1		
A	2	30	Коридор	4,5		4,5	3,1		
A	2	31	Помещение	8,3		8,3	3,1		
A	2	32	Умывальная	10,2		10,2	3,1		
A	2	33	Туалет	5,7		5,7	3,1		
A	2	34	Помещение	60,1		60,1	3,1		

План земельного участка



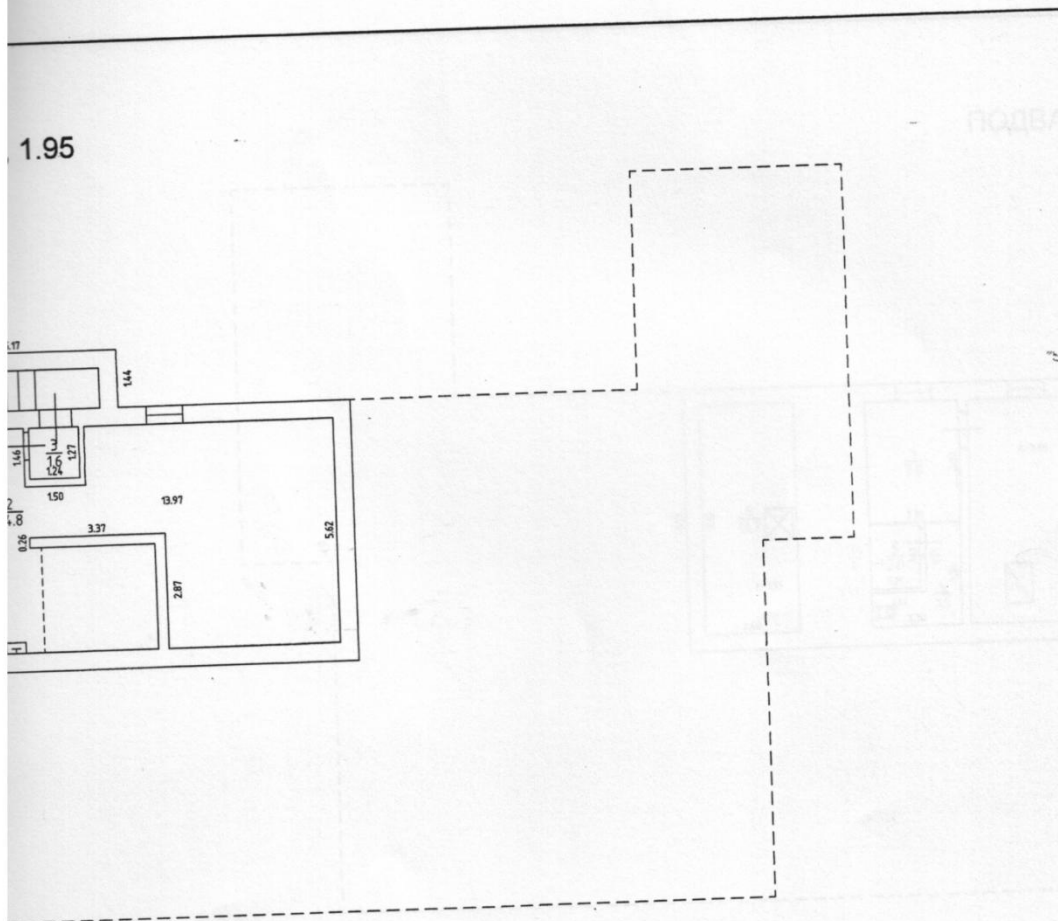
участок дома № 13



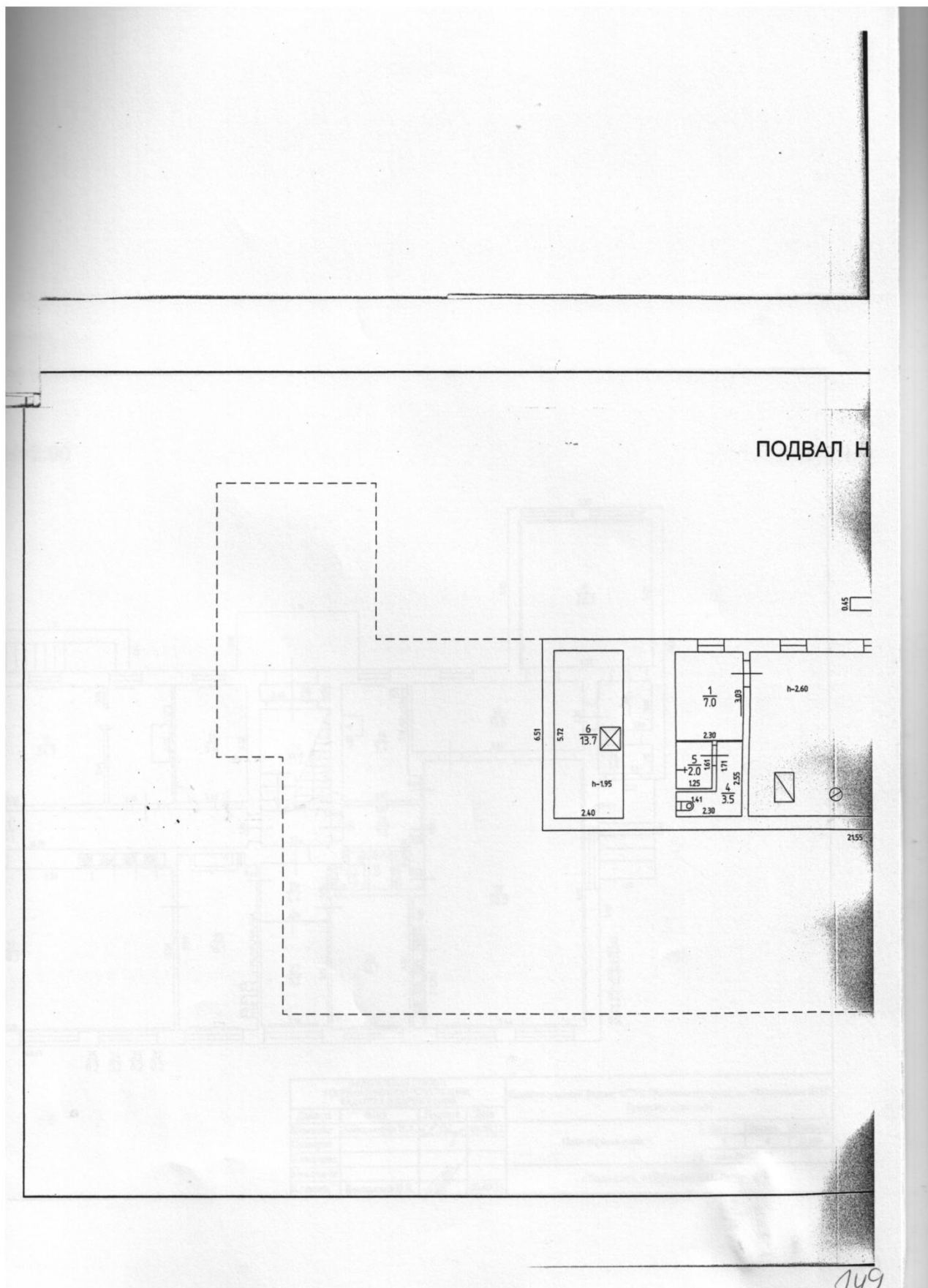
ФБУ «Кadaстровая палата»
по Калининградской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
реестр объектов капитального строительства
«14» 11 2011 г.
и в Единый государственный реестр недвижимости № 10
08:18:010318:0:10
С.В. Давыдова
(подпись) (Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" Гусевское отделение			
Долж-ть	ФИО	Подпись	Дата	План земельного участка	Лист	Листов	Масштаб
Исполнил	Александров И.А.	<i>И.А. Александров</i>	09.09.11		1	4	1:500
Проверил					инв.№002685		
Копировал							
Нач.отдела							
И.о нач.отд.	Весельский В.И.	<i>В.И. Весельский</i>	09.09.11	г.Черняховск, ул.Пушкина, д.21, Литера А			

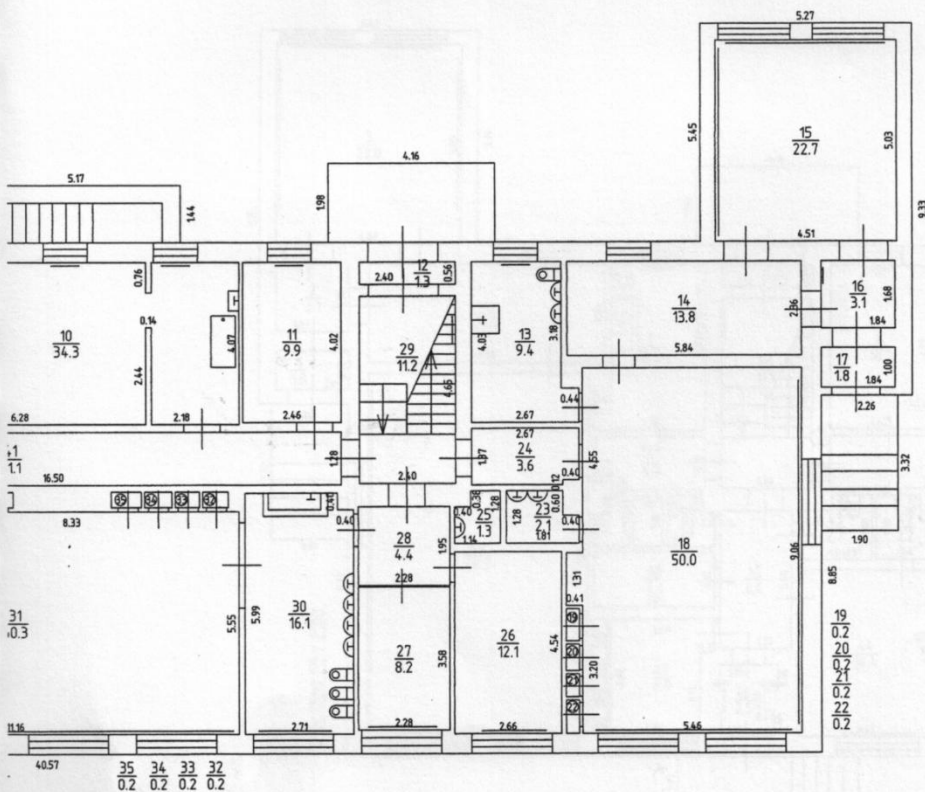
145





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" Гусевское отделение			
Долж-ть	ФИО	Подпись	Дата	План подвала г.Черныховск, ул.Пушкина, д.21, Литера А	Лист	Листов	Масштаб
Исполнил	Александров И.А.	<i>[Подпись]</i>	09.09.11		2	4	1:100
Проверил					илв.№002685		
Копировал							
Нач.отдела							
Ио выгота.	Весельский В.И.	<i>[Подпись]</i>	09.09.11				

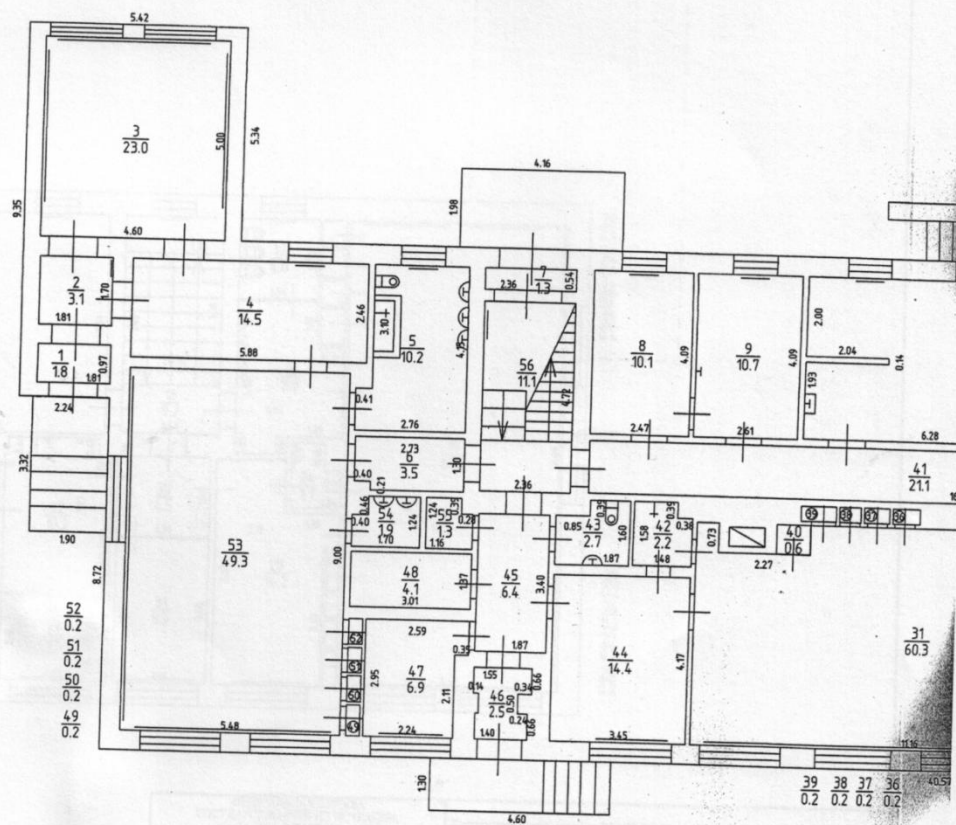


H=2.90

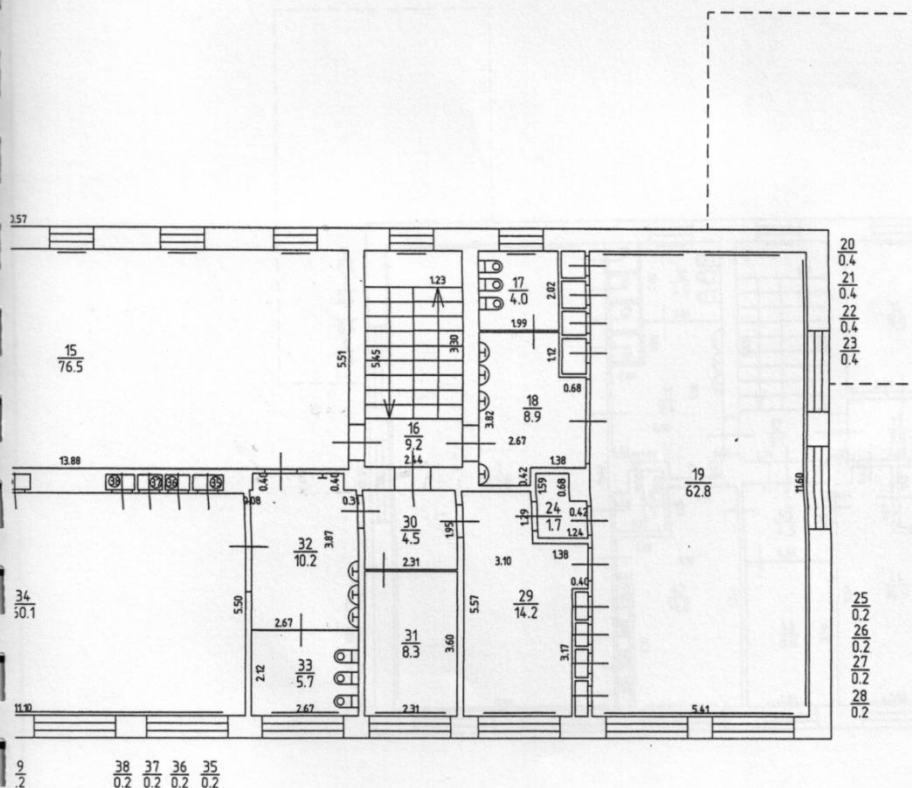




ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Гусевское отделение			
Долж-ть	ФИО	Подпись	Дата	План первого этажа	Лист	Листов	Масштаб
Исполнял	Александров И.А.		09.09.11		3	4	1:100
Проверил					инв.№002685		
Копировал							
Нач.отдела							
И.о. выгот.	Весельский В.И.		09.09.11	г.Черныховск, ул.Пушкина, д.21, Литера А			

1-ЭТАЖ Н=

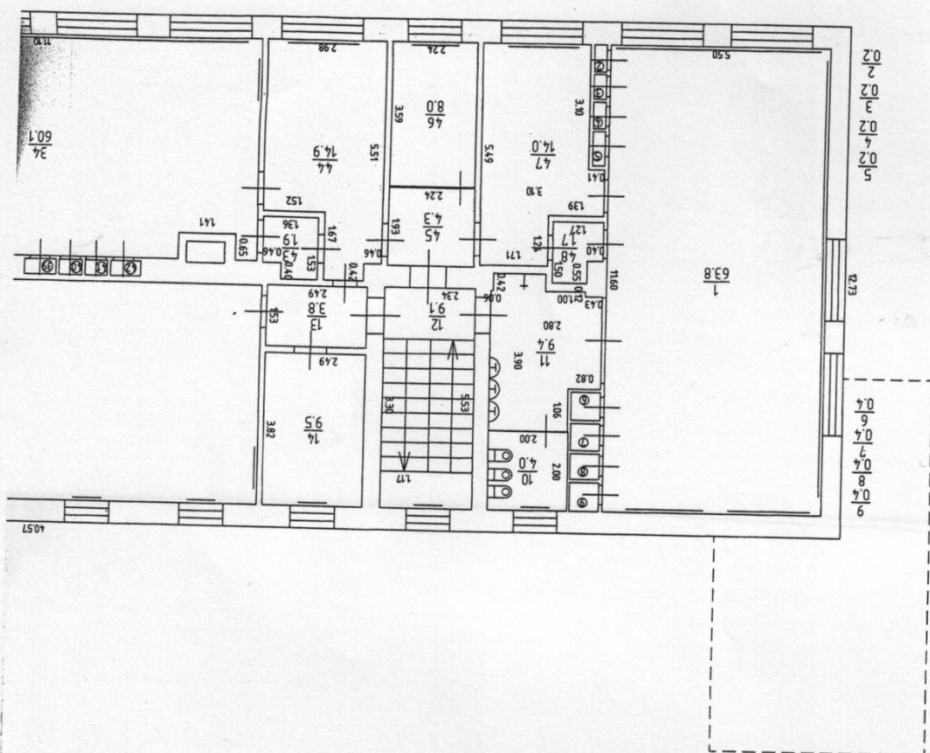


H=3.10



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				Калининградский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Гусевское отделение			
Долж-ть	ФИО	Подпись	Дата	План второго этажа	Лист	Листов	Масштаб
Исполнил	Александров И.А.		09.09.11		4	4	1:100
Проверил					инв.№002685		
Копировал							
Нач.отдела Ил.вн.отд.	Весельский В.И.		09.09.11		г.Черняховск, ул.Пушкина, д.21, Литера А		

755

$$\begin{array}{r} 0.2 \\ 42 \\ \hline 0.2 \\ 41 \\ \hline 0.2 \\ 40 \\ \hline 0.2 \\ 39 \end{array}$$


2-ЭТАЖ Н:

556

Всего проигнорировано, про
и печатью скоплено
Дата: 22.04.2011 Подпись:



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 12/2011

г. Черняховск

«15» апреля 2011 г.

Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления муниципально-го имущества, земельных отношений и архитектуры Гефеля Сергея Владимировича, действующего на основании Положения об управлении муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район», с одной стороны, и открытое акционерное общество энергетики и электрификации «Янтарьэнерго» именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице заместителя генерального директора по логистике, материально-техническому обеспечению и общим вопросам Мулиуолиса Альвидаса Антанаса, действующего на основании доверенности № 320/5 от 01.01.2011 года, с другой стороны (далее по тексту – «Стороны»), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с постановлением главы администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» от «15» апреля 2011 г. № 355 (Приложение № 1 к «Договору»), «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 39:13:010318:37, расположенный по адресу: Калининградская область, город Черняховск, улица Пушкина, 21 общей площадью 2691 кв. м, (далее по тексту – «Участок»), для обслуживания производственного здания.

Границы «Участка» указаны на прилагаемом к «Договору» кадастровом плане «Участка» (Приложение № 2 к «Договору»). Кадастровый план участка является составной и неотъемлемой частью «Договора».

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

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

1.4. «Арендатор» осведомлен о существующих правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок: не имеется.

(сервитуте, праве залога и т.п.)

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

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды «Участка» устанавливается с «15» апреля 2011 г. (с момента принятия постановления главы администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район») по «10» апреля 2060 г.

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

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

161

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

2.4. Условия «Договора», регулирующие отношения по владению и использованию «Участка», распространяются на отношения, возникшие между «Сторонами» с «15» апреля 2011 г. (с момента принятия постановления главы администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район»).

2.5. По истечении срока «Договора» «Арендатор», надлежащим образом исполнявший его условия, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. «Арендатор» обязан письменно уведомить «Арендодателя» о своем желании заключить такой договор не позднее, чем за три месяца до окончания действия «Договора».

2.6. Если «Арендатор» продолжает пользоваться «Участком» после истечения срока «Договора» при отсутствии возражений со стороны «Арендодателя», «Договор» считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок с соблюдением требований действующего законодательства. В этом случае каждая из «Сторон» вправе в любое время отказаться от «Договора», предупредив об этом другую сторону за один месяц.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за «Участок» определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением расчетного коэффициента с учетом вида функционального использования «Участка». Расчет сумм арендной платы за «Участок» (Приложение № 3 к «Договору») производится ежегодно на основании порядка определения размера арендной платы, утвержденного Черняховским районным Советом депутатов.

3.2. Арендная плата вносится «Арендатором» ежеквартально равными частями, не позднее 10 дней по окончании каждого квартала, а за IV квартал – не позднее 10 декабря текущего года, путем перечисления на счет: УФК по Калининградской области (Управление имуществом) ИНН 3914015816 КПП 391401001, ОКАТО 27239501000, счет № 401018100000000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области, БИК 042748001, КОД 111 1 11 05010 10 0000 120

3.3. Арендная плата за «Участок» исчисляется с момента принятия постановления главы администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» о предоставлении земельного участка.

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

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

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. «Арендодатель» имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения «Договора» при использовании «Участка» не по назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем за два квартала, в случае не подписания

«Арендатором» расчетов арендной платы к «Договору» в соответствии с п. 3.4., 3.5. и нарушения других условий «Договора».

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

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

4.2. «Арендодатель» обязан:

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

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

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

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

4.4. «Арендатор» обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

185

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по «Договору» «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пени из расчета 0,01 процента от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. «Договора».

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

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по «Договору», если это явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые на момент заключения «Договора» «Стороны» не могли предвидеть и предусмотреть. В случае наступления таких обстоятельств «Сторона», которая в силу этого не в состоянии исполнить обязательства по «Договору», должна незамедлительно сообщить об этом другой «Стороне» в письменной форме.

5.5. Несоблюдение «Арендатором» порядка государственной регистрации договора аренды влечет административную ответственность*.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

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

8.3. Договор субаренды земельного участка на срок, равный одному году и более, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государствен-

ной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и направляется «Арендодателю» для последующего учета.*

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

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

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

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

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

Управление муниципального имущества, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район»,
238150, Калининградская область, город Черняховск, улица Калинина, 7.

«АРЕНДАТОР»

ОАО «Янтарьэнерго»
ИНН 3903007130/391102001
236000, г. Калининград, ул. Театральная,
д. 34, тел.: 53-55-14.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

Приложение № 1: Постановление главы администрации муниципального образования «Черняховский муниципальный район» от «15» апреля 2011 г. № 355;

Приложение № 2: Кадастровый паспорт земельного участка;

Приложение № 3: Расчет арендной платы.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к договору аренды

РАСЧЕТ
арендной платы на 2011 год
к договору аренды земельного участка
от 18.04.11 года № 12/2011

Составлен на основании решения районного Совета депутатов муниципального образования "Черняховский муниципальный район" от 18.11.2010 года № 191 "Об установлении размеров арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся на территории муниципального образования "Черняховский муниципальный район" и в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

Арендатор - ОАО "ЯНТАРЬЭНЕРГО", земельный участок для обслуживания - производственного здания,
по адресу: г. Черняховск, ул. Пушкина, 21,
кадастровый номер участка - 39:13: 01 03 18:0037

$$A_n = K_c \times K_z$$

A_n - годовая сумма арендной платы, руб.

K_c - кадастровая стоимость земельного участка - 3045566,16 руб.

K_z - расчетный коэффициент по категориям земель и виду функционального использования земельного участка - 0,0200

Всего за год - 60911,32 рублей

за период с 15.04.11 г. по 31.12.11 г. - 43555,77 рублей

НДС не облагается

Арендная плата перечисляется:

10 июля - 13100,11 рублей

10 октября - 15227,83 рублей

10 декабря - 15227,83 рублей

Арендатор перечисляет платежи на следующие счета:

получатель платежа: УФК по Калининградской области (Управление имуществом), ИНН 3914015816, КПП 391401001, ОКATO 27239501000, расчетный счет

№40101810000000010002, в ГРКЦ ГУ Банка России по Калининградской области в

г. Калининграде, БИК 042748001,

КОД 111 1 11 05010 10 0000 120,

назначение платежа: аренда земли.

Арендатор ознакомлен и согласен с методикой начисления арендной платы.

АРЕНДОДАТЕЛЬ



АРЕНДАТОР



