

Оценка и экспертиза всех видов собственности

Отчёт № 2019.02-09

**об определении рыночной и
ликвидационной стоимости
жилого дома общей площадью
246,3 кв.м. и земельного участка
общей площадью 1195,0 кв.м. по
адресу: Россия, Калининградская
область, Зеленоградский район,
пос. Морское, ул. Дачная, д. 13**

**236010. Россия, г. Калининград,
ул. Сержанта Колоскова, д. 12**

**Тел.: +7 (952) 113 65 80
E-mail: orh65@mail.ru.**

Дата оценки: 12.02.2019 г.

Дата составления отчета: 22.02.2019 г.

Заказчик: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Исполнитель: ИП Ореховский Владимир Юрьевич

**Калининград
2019**

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
4.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	13
5.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ	15
5.2	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
6.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	16
7.	АНАЛИЗ МЕТОДОВ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.	18
7.1	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	18
7.2	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.	ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ	25
9.1	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	25
10.	АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
10.1	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РОССИИ	28
10.2	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. КАЛИНИНГРАДА И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	30
11.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	32
12.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
12.1	АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	39
12.2	АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ	40
12.3	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА	40
13.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.	42
13.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	42
13.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	42
13.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	43
13.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	60
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	66
15.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	68
16.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	70
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	72
17.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
17.2	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	72
17.3	ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	72
17.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	72
	ПРИЛОЖЕНИЯ	73
	Приложение №1 Задание на оценку и копии документов предоставленных заказчиком	74
	Приложение №2 Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщика, копии страхового полиса	86
	Приложение №3 Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)	88
	Приложение №4 Фотографии объекта оценки	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Основные данные об объекте оценки	
Вид объекта оценки	Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных - 0
Местоположение объекта оценки	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
Краткое описание объекта оценки	Жилой дом общей площадью 246,3 кв.м, расположен на земельном участке площадью 1195,0 кв.м.
Имущественные права на объекты оценки	Жилой дом - Собственность Земельный участок – Государственная собственность
Собственник объекта оценки (право собственности)	Жилой дом: Русаков Владимир Васильевич (собственность) Земельный участок: Российская Федерация (Государственная федеральная собственность)
Заказчик оценки	Юридическое лицо – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Калининградское отделение № 8626 Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,, Почтовый адрес: 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 24 Адрес для направления письменной корреспонденции: 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 24, ИНН 7707083893, КПП 784243001 К/счет 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России БИК 044030653 ОГРН 1027700132195 ОКПО 09171401, ОКВЭД 64.19
Тип и год постройки дома	Крупноблочный, 2014
Общая площадь дома, кв.м.	246,3
Текущее использование объекта оценки	Жилое
Текущее техническое состояние объекта оценки	Удовлетворительное
Данные об Отчете	
Дата осмотра объекта оценки	12.02.2019г.
Дата оценки	12.02.2019г.
Срок проведения оценки	12.02.2019 – 22.02.2019г.
Дата составления отчета	22.02.2019г.
Цель оценки	Является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
Задачи	Задачей настоящей работы является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного

	назначения.
Вид определяемой стоимости	Учитывая цели оценки, определенные Заказчиком, действующие законодательные акты и основываясь на стандартах оценки, для определения стоимости имущества применялась рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится для внутренних нужд Банка
Основание для проведения оценки	Договор № 2-ЮЛ на проведение оценки имущества от 5.02.2019г.
Основание для заключения договора на оценку	«...физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом» Ст. 6 ФЗ-135.
Оцениваемые права:	Собственность
Ограничения (обременения) права	Земельный участок: 39-01-02/057/2001-653 от 10.08.2001 (аренда)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях
Особые отметки	Жилой дом: Сведения для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 -План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. Земельный участок: Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Аренда; Срок действия: с 10.08.2001; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Русаков Владимир Васильевич; Реквизиты документа-основания: Договор аренды земельного участка от 10.08.2001 № 6/н. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 18.06.2015; Реквизиты документа-основания: Территориальное землеустройство на землях особо охраняемых природных территории федерального значения Национальный парк «Куршская коса от 18.07.2008 № 5-08 выдан: ООО "ГЕОИД". Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 22.02.2017; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области" от 26.09.2016 № 78 выдан: Невско-Ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.

	Вид ограничения (обременения): Аренда; Срок действия: с 10.08.2001; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Русаков Владимир Васильевич; Реквизиты документа-основания: Договор аренды земельного участка от 10.08.2001 № б/н. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 12.04.2018; Реквизиты документа-основания: Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.
Денежная единица	Рыночная стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Перечень документов по объекту недвижимости, устанавливающих количественные и качественные характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429
Сведения об Исполнителе (Оценщике)	
Индивидуальный предприниматель	Ореховский Владимир Юрьевич
ИНН	290110446658
ОГРН	307290132600025 (Свидетельство: серия 29 №001444253 от 22.11.2007)
Адрес местонахождения	236010, г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 12
Контактная информация:	
Номер телефона	8(952)113 6580
Электронная почта	orh65@mail.ru
Банковские реквизиты	р/с: 40802810470291000725 в Филиале №14 ПАО МОСКОВСКОГО ОБЛАСТНОГО БАНКА г. Санкт Петербург. к/с: 30101810900000000907, БИК 044030907
Оценщик	Ореховский Владимир Юрьевич
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ: серия 1110 № 768910, выдан Межрайонным отделением №1 УФМС России по Архангельской области в г. Архангельске, дата выдачи: 02.10.2010 года
Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0020573 от 11 февраля 2016 года, рег. № 006334 от 10.02.2010 г. Выписка из реестра СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» от 10 февраля 2016г. Страховой полис СОАО «ВСК страховой дом» № 18670В4000181, от 11.07.2018 г. на сумму 5 000 000 рублей. Срок действия: с 21 июля 2018 г. по 20 июля 2019 г.
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №484735 выдан Всероссийским заочным финансово-экономическим институтом по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса) и иных видов собственности», г. Москва, 30 апреля 2009 г. Регистрационный

	номер 9965.
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008157-1 от 29 марта 2018 года. Регистрационный номер 005001-КА1. Срок действия: с 29 марта 2018 г. по 29 марта 2021 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ореховский Владимир Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ореховский Владимир Юрьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ореховский Владимир Юрьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Общие сведения	
Ограничения КГИОП	Нет
Обременения	Земельный участок: 39-01-02/057/2001-653 от 10.08.2001 (аренда)
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
Общая характеристика микрорайона	Зона малоэтажной жилой застройки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Удовлетворительное
Транспортная доступность: Автомобильным транспортом Общественным транспортом	Удовлетворительное
Экологическое состояние окружающей среды	Удовлетворительное
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут быть использованы для определения рыночной стоимости. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона. Согласно техническому заданию итоговый результат оценки стоимости недвижимости указан в виде единого числового значения. (ФСО №7 от 25.09.2014г. №611)
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость	Определяется единая стоимость объекта оценки на дату оценки – без определения границ интервала
II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	

Наиболее эффективное использование (НЭИ)	По назначению	
III. Результаты расчета		
Стоимостные показатели		
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:		
<i>Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13</i>		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение
• Затратный подход, руб.	-	Не применялся
• Сравнительный подход, руб.	40%	15453000
• Доходный подход, руб.	60%	10026000
Согласованный результат, руб.		12197000
<i>Земельный участок площадью 1195,0 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:19. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13</i>		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение
• Затратный подход, руб.	-	Не применялся
• Сравнительный подход, руб.	100%	3421000
• Доходный подход, руб.	-	Не применялся
Согласованный результат, руб.		3421000
Рыночная стоимость объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб., без НДС		15 618 000
Ликвидационная стоимость объекта оценки		
Ликвидационная стоимость объекта оценки (округленно), руб., без НДС		9 371 000
ВЫВОД: Рыночная стоимость недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 15 618 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей, без НДС: ➤ Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 3 421 000 (Три миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей ➤ Рыночная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 12 197 000 (Двенадцать миллионов сто девяносто семь тысяч) рублей Расчетная стоимость действительна только для наиболее вероятного срока экспозиции объекта оценки на рынке – до 180 дней. Ликвидационная стоимость (со сроком вынужденной реализации до 90 дней) недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 9 371 000 (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча) рублей, без НДС: ➤ Ликвидационная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 2 053 000 (Два миллиона пятьдесят три тысячи) рублей ➤ Ликвидационная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 7 318 000 (Семь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей		
Оценщик _____ Ореховский В.Ю.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Копия Задания на оценку представлена в Приложении 1 «Задание на оценку и документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объектам оценки».

Основные положения Задания на оценку представлены в таблице.

Таблица 1 Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Информация
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных - 0
1.1.1	Кадастровый номер	39:05:020102:203
1.1.2	Местоположение объекта оценки	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
1.1.3	Текущее использование объекта оценки	По назначению
1.2	Наименование	Земельный участок площадью 1195,0 кв.м.
1.2.1	Кадастровый номер	39:05:020102:19
1.2.2	Местоположение объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
1.2.3	Текущее использование объекта оценки	Земли населенных пунктов – под существующий жилой дом
2	Имущественные права на объект оценки	
2.1	Жилой дом	
2.1.1	Вид права	Собственность
2.1.2	Правообладатель	Физическое лицо – Русаков Владимир Васильевич
2.1.3	Ограничения и обременения указанных прав	Не зарегистрированы
2.2	Земельный участок	
2.2.1	Вид права	Государственная федеральная собственность
2.2.2	Правообладатели	Российская Федерация
2.2.3	Ограничения и обременения указанных прав	Аренда. Срок действия с 10.08.2001
3	Задачи оценки	Задачей настоящей работы является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
4	Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
5	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится для внутренних нужд Банка
6	Вид стоимости	Учитывая цели оценки, определенные Заказчиком, действующие законодательные акты и основываясь на стандартах оценки, для определения стоимости имущества применялась рыночная стоимость
7	Дата оценки	12.02.2019г.
8	Дата осмотра	12.02.2019г.
9	Срок проведения оценки	12.02.2019 – 22.02.2019г.
10	Дата составления отчета	22.02.2019г.
11	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных выше целях

12	Специальные допущения и ограничивающие условия	Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
13	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость	Определяется единая стоимость объекта оценки на дату оценки – без определения границ интервала

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки и об Исполнителе (Оценщике)

1	Сведения о Заказчике	
1.1	Наименование	Юридическое лицо – Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
1.2	Реквизиты	Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 Почтовый адрес: 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 24 Адрес для направления письменной корреспонденции: 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 24, ИНН 7707083893, КПП 784243001 К/счет 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России БИК 044030653 ОГРН 1027700132195
2	Сведения об Исполнителе (Оценщике)	
2.1	Индивидуальный предприниматель	Ореховский Владимир Юрьевич
2.2	ИНН	290110446658
2.3	ОГРН	307290132600025 (Свидетельство: серия 29 №001444253 от 22.11.2007)
2.4	Адрес местонахождения	236010, г. Калининград, ул. Сержанта Колоскова, 12
2.5	Контактная информация:	
2.6	Номер телефона	8(952)113 6580
2.7	Электронная почта	orh65@mail.ru
2.8	Банковские реквизиты	р/с: 40802810470291000725 в Филиале №14 ПАО МОСКОВСКОГО ОБЛАСТНОГО БАНКА г. Санкт Петербург. к/с: 30101810900000000907, БИК 044030907
2.9	Оценщик	Ореховский Владимир Юрьевич
2.10	Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ: серия 1110 № 768910, выдан Межрайонным отделением №1 УФМС России по Архангельской области в г. Архангельске, дата выдачи: 02.10.2010 года
2.11	Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0020573 от 11 февраля 2016 года, рег. № 006334 от 10.02.2010 г. Выписка из реестра СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» от 10 февраля 2016 года. Страховой полис СОАО «ВСК страховой дом» № 18670В4000181, от 11.07.2018 г. на сумму 5 000 000 рублей. Срок действия: с 21 июля 2018 г. по 20 июля 2019 г.
2.12	Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №484735 выдан Всероссийским заочным финансово-экономическим институтом по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса) и иных видов собственности», г. Москва, 30 апреля 2009 г. Регистрационный номер 9965.
2.13	Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008157-1 от 29 марта 2018 года. Регистрационный номер 005001-КА1. Срок действия: с 29 марта 2018 г. по 29 марта 2021 г.
2.14	Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Ореховский Владимир Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ореховский Владимир Юрьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ореховский Владимир Юрьевич

		не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
2.15	Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года

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

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Тип и состав объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества приведен далее в таблице

Таблица 3. Перечень объектов оценки

Наименование	Кадастровый / Инвентарный номер	Вид права
Земельный участок площадью 1195,0 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:19. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13	39:05:020102:19	собственность
Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13	39:05:020102:203	собственность

Оцениваемое имущество не является объектом бухгалтерского учета, поэтому не имеет балансовой стоимости.

Оцениваемые права

Таблица 4 Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)

Субъект права	Вид права	Основания владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права
Земельный участок площадью 1195,0 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:19. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13		
Российская Федерация	Государственная федеральная собственность	№ 39:05:020102:19-39/003/2017-1 от 08.06.2017
Физическое лицо – Русаков Владимир Васильевич	Аренда 49 лет	№ 39-01-02/057/2001-653 от 10.08.2001
Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13		
Физическое лицо – Русаков Владимир Васильевич	собственность	№ 39-39-03/338/2014-384 от 26.12.2014

Проведение оценки согласовано между Собственником имущества и Заказчиком оценки. Право на объект (объекты) оценки, принадлежащее третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д. - не зарегистрировано.

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях установленных на объект (объекты) оценки, представлено не было. Таким образом, для целей настоящей оценки, принимается допущение о том, что объект (объекты) оценки свободен от ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен в таблице.

Таблица 5. Перечень документов

наименование	вид	источник
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552	копия	Заказчик
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429	копия	Заказчик

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ
- Гражданский кодекс РФ
- Налоговый кодекс РФ
- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»

- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
- ФСО №7 «Оценка недвижимости»
- ФСО №9 «Оценка для целей залога»
- ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости»
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанного СРО»

Наименование стандартов оценки и область применения

Таблица 6. Перечень и обоснование стандартов оценки

№	Наименование стандарта	Обоснование
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО N1)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N2)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N3)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г
5	Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г
6	Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12)	Утвержден Приказом Минэкономразвития России №721 от 17.11.2016г
7	Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанного СРО	Данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности для членов общероссийской общественной организаций «Российское общество оценщиков»

5. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничения, непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объектов оценки.

Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

5.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регламентируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г.

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальных образований, физические и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основании и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и предположениях:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается их источник;
- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности;
- оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых (как, например, содержание вредных веществ в почве или в использованных строительных материалах);
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете;
- оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика относительно всего объекта;
- представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что политическая и экономическая ситуация в России и Калининграде не претерпит резких изменений;
- оценщик обязан не разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Рыночная стоимость объекта оценки – 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;

Ликвидационная стоимость – это стоимости объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – это стоимость, определенная для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В рамках настоящего Отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	высокая	средняя	низкая
Примерный срок реализации, мес.	1- 2	3- 6	7- 18

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного Отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Экологическая обстановка в районе – связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социальной инфраструктуры (субъективная оценка) – Плохая – район с плохо развитой инфраструктурой; Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой; Отличная – район с развитой инфраструктурой.

Транспортная доступность – близость объекта от остановок общественного транспорта (измеряется в единицах времени).

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка) – Плохая. Удовлетворительная. Хорошая. Отличная.

7. АНАЛИЗ МЕТОДОВ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные методы оценки и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

7.1 ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания

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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости.

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т.д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при различных подходах к оценке и методов оценки.

7.2 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости включала в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило надежно и обоснованно определить стоимость объекта оценки. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполненных работ по оценке

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

Посещение и осмотр объекта оценки проводились **12.02.2019 г.** оценщиком Ореховским В.Ю. в дневное время в сопровождении Заказчика.

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

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

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

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

Расчеты по определению стоимости: проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки, в соответствии с выбранными методами оценки. Согласование полученной стоимости и определение итоговой стоимости имущества.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведено описание объекта оценки, а так же его окружение. С целью оценки степени пригодности объекта оценки, для функционального использования в качестве земельного участка были осмотрены, как объект оценки, так и прилегающая территория (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком было проведено общее обследование объекта оценки, сделаны фотографии, проведен осмотр прилегающей территории.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

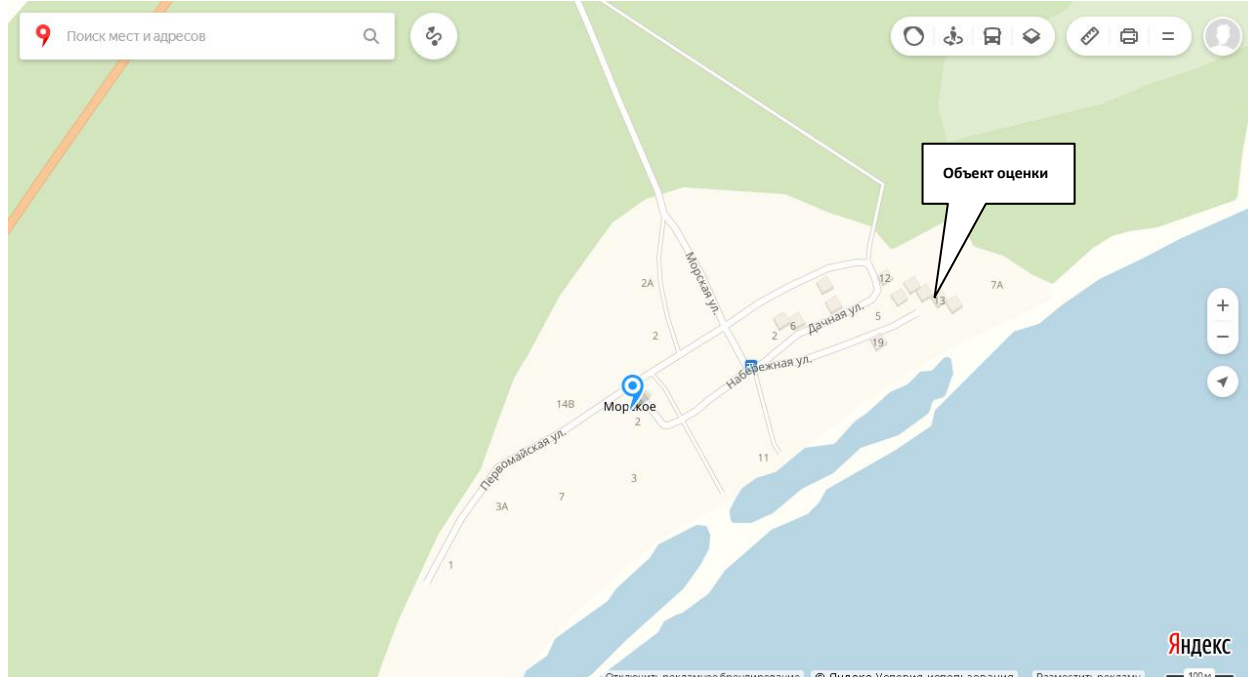
- данные, предоставленные Заказчиком;
- нормативные документы;
- справочная литература;
- методическая литература;
- Интернет ресурсы

Анализ коммерческой привлекательности местоположения земельного участка учитывает следующие характеристики:

Территория расположения:

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13.

Расстояние от объекта оценки до центра г. Калининграда (Северный вокзал) – около 80 км.
Расстояние от объекта оценки до центра г. Зеленоградск (ЖД вокзал) – около 46 км



Объем транспортных / пешеходных потоков:

Проходимость транспортных и пешеходных потоков – низкая, по причине того, что объект оценки в стороне от центральной магистрали населенного пункта.

Таблица. 7. Общая характеристика территории вблизи объекта оценки

Характеристика	Описание / значение
Местоположение объекта оценки	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Низкая
Объекты окружения	Зона малоэтажной застройки
Развитость социальной инфраструктуры	Удовлетворительная
Ближайшая к объекту оценки магистраль	27А-015 около 500 м
Значимость магистрали	Активность автомобильного движения – средняя

Характеристика	Описание / значение
Возможность подъезда к объекту оценки	грунтовая дорога
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья
Прочие особенности местоположения	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом (архитектурные памятники и рекреационные зоны)	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность конкретного двора и района в целом (промышленные объекты, кладбища, пенитенциарные учреждения)	Нет
Расстояние до центра города Калининград (пл. Победы)	Около 80 км
Расстояние до центра города Зеленоградск	Около 46 км

Далее приводится общая характеристика объект оценки

Таблица 8 Описание земельного участка

Кадастровый номер	39:05:020102:19
Площадь, кв.м	1195
Адрес (местоположение) объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
Вид права	Государственная федеральная собственность
Документ, подтверждающий право собственности	№ 39:05:020102:19-39/003/2017-1 от 08.06.2017
Субъект права	Российская Федерация
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 39-01-02/057/2001-653 от 10.08.2001.).
Коммуникации на земельном участке	Электроэнергия, скважина, очистные, газ
Подъездные пути	Имеются
Форма земельного участка	Четырехугольная
Топография местности	Рельеф участка ровный
Кадастровая стоимость, руб.	1066298,5
Наличие строений на земельном участке	Жилой дом

Публичная кадастровая карта

Участки 39:5:20102:19

Земельные участки 1

- 39:05:020102:19
Калининградская область, р-н Зеленоградский, в Морское, ул Дачная, д 13
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 39.05.020102.19	
Кад. квартала: 39.05.020102	
Статус: Ранее утленный	
Адрес: Калининградская область, р-н Зеленоградский, в Морское, ул Дачная, д 13	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 1 066 298,50 руб.	
Уточненная площадь: 1 195 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: под существующий жилой дом	
Кадастровый инженер: ООО "Геонд"	
Дата постановки на учет: 13.04.2003	
Дата изменения сведений в ГИИ: 04.06.2018	
Дата выгрузки: 05.06.2018	

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=2274905.233557154&y=7314572.57048115&z=20&text=39%3A15%3A120604%3A957&type=1&app=search&opened=1>

Таблица 9. Основные технические характеристики здания ¹

Наименование	Индивидуальный жилой дом общей площадью 246,3 кв.м.
Адрес	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
Кадастровый номер	39:05:020102:203
Кадастровая стоимость, руб.	5567668,15
Вид права	Собственность
Документ	№ 39-39-03/338/2014-384 от 26.12.2014
Субъект права	Русаков Владимир Васильевич
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Назначение	Жилое
Использование	по назначению
Технические сведения	
Год постройки	2014
Этажность:	
Число этажей наземной части	3
Число этажей подземной части	0
Материал стен	Крупноблочный
Группа капитальности	Данные отсутствуют
Строительный объем, куб. м.	Данные отсутствуют
Застроенная площадь, кв.м.	Данные отсутствуют
Общая площадь, кв.м.	246,3
Жилая площадь, кв.м.	Данные отсутствуют
Внутренняя высота помещений, м.	Данные отсутствуют
Физический износ дома, %	Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», средний срок эксплуатации жилых домов составляет 120-150 лет, следовательно, физический износ дома на 2019 год составляет 4%
Жилой дом.	
Конструктивные элементы	
Фундаменты	Железобетонный
Стены	Крупноблочные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	
чердачное	Деревянные, утепленные
междуэтажное	Деревянные, утепленные
Крыша	Черепица
Проемы	
оконные	Стеклопакеты
дверные	Деревянные
Отделка	
наружная	Штукатурка, окраска
внутренняя	Простая
Состояние объекта (субъективно)	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	
Отопление	Автономное
Водопровод	Скважина
Канализация	Имеется
Горячее водоснабжение	Автономное
Электроснабжение	Скрытая проводка
Газоснабжение	Сетевое

Таблица 13 Назначение и текущее использование объекта оценки

Наименование	Фактическое использование	Сегмент рынка
Земельный участок площадью 1195,0 кв.м.	ИЖД	Рынок земельных участков
Жилой дом. Площадь: общая 246,3	По назначению	Рынок жилой недвижимости

¹ На основании визуального осмотра и предоставленных документов.

кв.м.		
-------	--	--

Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимались на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании результатов визуального осмотра. Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к отчету. Полный перечень документов представлен в главе 4.

Фотографии оцениваемого объекта, наглядно демонстрирующие его состояние, на дату проведения оценки представлены в Приложении.

На основании визуального осмотра, состояние объекта оценки – новое, проводится отделка

Основные положительные качества объекта оценки:

- Объект оценки расположен в жилом районе;
- Удаленность от центра города Калининграда – около 80 км;
- Удаленность от центра города Зеленоградск – около 46 км;
- Удовлетворительная доступность личным транспортом;
- Удовлетворительная доступность общественным транспортом;
- Район застройки имеет сложившуюся инфраструктуру;
- Экологическая ситуация в районе благоприятная, т.к. в непосредственной близости не расположено загрязняющих окружающую среду опасных объектов

Основные отрицательные качества объекта оценки:

- Высокая загруженность основных транспортных магистралей

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени, при его текущем использовании.

ВЫВОДЫ: Обстоятельства, препятствующие в соответствии с Федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Заказчиком оценки была предоставлена вся информация, которая существенным образом может повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объекта оценки для функционального использования в качестве объекта оценки, не установлено.

В настоящий момент объект оценки представляет собой жилой дом общей площадью 246,3 кв.м, расположенный на земельном участке площадью 1195,0 кв.м, по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13.

На дату проведения оценки состояние объекта – Удовлетворительное

берега Калининградского залива, на Куршскую косу и на заболоченные почвы неподалеку от Куршского залива. На севере граничит с Литвой, на северо-западе — с Светлогорским и с Пионерским районами (городскими округами), на западе — с Балтийским районом и Янтарным районом (городским округом), на юге — со Светловским районом, на юго-востоке — с Калининградским городским округом, на востоке — с Гурьевским районом.

Площадь района — 2016 км². Это 9 место в области среди районов.

Население

Численность населения						
2002 ^[8]	2007 ^[9]	2008 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2011 ^[9]	2012 ^[12]
32 504	↘32 416	↗32 502	↗32 522	↘32 271	↘32 237	↗32 361
2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]				
↗32 530	↗33 195	↗34 145				



Урбанизация

В городских условиях (город Зеленоградск) проживают 43,33 % населения района.

История

Образован 7 сентября 1946 года как Земландский в составе Кёнигсбергской области. 7 сентября 1946 года переименован в Приморский район Калининградской области. В 1963 году Приморский район был упразднён, а в 1965 году восстановлен как Зеленоградский район.

18 февраля 2005 года в соответствии с Законом Калининградской области № 501 муниципальное образование «Зеленоградский район» наделён статусом муниципального района.

Законом Калининградской области от 27 апреля 2015 года № 420, с 1 января 2016 года все муниципальные образования Зеленоградского района :Зеленоградское городское поселение, Ковровское сельское поселение, Красноторовское сельское поселение, Переславское сельское поселение и сельское поселение Куршская коса — будут преобразованы, путём объединения, в Зеленоградский городской округ.

Административное деление

В состав Зеленоградского административного района входят:

4 сельские округа

Ковровский,

Красноторовский,

Куршский,

Переславский;

1 город районного значения

Зеленоградск

Населённые пункты

В Зеленоградский район/городской округ входят 112 населённых пунктов

Достопримечательности

Рядом с посёлком Коврово расположен комплекс археологических памятников Коврово[20].

Экономика

Туризм

Зеленоградский район в последнее время добился успехов в благоустройстве. В 2008 году г. Зеленоградск занял 3 место по конкурсу, который проводился в Калининградской области — «Самый благоустроенный и чистый город». Тогда он уступил только Калининграду и Зеленограду. Также Зеленоградск уже давно считается городом-курортом, даже в один летний день здесь было зафиксировано 100 тысяч туристов-калининградцев, это четверть населения всего Калининграда. Самый посещаемое место в районе — это привлекательное чудо природы — Куршская коса. В некоторых местах ширина косы достигает всего 400 метров, а в некоторых — 5 км. На косе расположено четыре населенных пункта: пос. Лесное, пос. Рыбачий, пос. Морское (который находится в 4 км от границы России с Литвой) и дер. Дюны. Также излюбленное место туристов город Зеленоградск, который привлекает своей красотой и чудесным пляжем. На территории находится 20 гостиниц и гостевых домов, 4 санатория и несколько

пансионатов.

Сельское хозяйство

Зеленоградский район добился успехов в развитии сельского хозяйства из-за большого влияния спроса со стороны Калининграда. Зеленоградский район производит много овощей, а по производству картофеля занимает одно из первых мест. Приморское положение района сказывается и на другой его специализации: на Куршской косе расположен рыболовецкий колхоз «Труженик моря». Рыбаки, живущие на косе в поселках Рыбачьем, Лесном и Морском, ловят рыбу в заливах и Балтийском море.

Поселок Морское.

Морское (до 1946 года — Пилькоппен, (нем. Pillkoppen)) — посёлок Зеленоградского района Калининградской области. Входит в состав сельского поселения Куршская коса. Население — 126 чел. (2010).

Один из двух самых северных населённых пунктов области (вторым таким пунктом является посёлок Приваловка Славского района)

География

Морское расположен на территории Национального парка «Куршская коса» в 44 км от Зеленоградска на трассе Калининград—Клайпеда. Поселок расположен у основания дюны Эфа, недалеко от границы с Литвой.

История

Первое упоминание Пилькоппен относится к 1532 году. Первое поселение постепенно заносилось песком, и в 1712-13 годах было перенесено на новое место, северо-восточнее прежнего. Позднее переносилось ещё раз из-за угрозы засыпания песком. Только после закрепления соседней песчаной дюны инспектором дюн Францем Эфой эта угроза исчезла.

Достопримечательности

Самая высокая в Европе подвижная дюна Эфа (64 м), названная в честь инженера Франца Эфы.

Озеро Лебедь

Источник: <http://ru.wikipedia.org/wiki>

10. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РОССИИ

Основные показатели развития экономики

Общее социально-экономическое положение России: основные черты и особенности современного рынка.

Экономика России – это многокомпонентный комплекс хозяйственной и иной деятельности, складывающийся из относительно развитого аграрно-индустриального сектора и сферы услуг. Несмотря на развитие частного предпринимательства и приватизации ряда хозяйственных объектов, государство и государственные компании контролируют около 70 процентов ВВП страны. В то же время современное социально экономическое положение России можно считать неудовлетворительным

Место России в мировой экономике. В глобальной экономике Россия занимает шестое место по ВВП. В 2017 году совокупный валовый внутренний продукт страны составил около 4 трлн долларов. По уровню номинального ВВП наша страна находится на 11-м месте в мире, а его объем составляет 1527 млрд долларов. В то же время по показателю ВВП на одного человека РФ располагается лишь на 48-м месте

При этом экономика переориентировалась с плановой на рыночную. Несмотря на жесткое налоговое законодательство, наблюдалось систематическое уклонение от уплаты налогов. Также характерным для 90-х годов стало увеличение разрыва в уровне жизни разных российских регионов. Экономика нулевых годов Нулевые годы стали самыми успешными в плане восстановления российской экономики. Ежегодный рост ВВП в этот период составлял от 5,1-5,2% в 2001 и 2008 до 1 % в 2000-м и 8,5% в 2007-м. Отмечен рост в промышленном и сельскохозяйственном секторе, а также строительстве. Доходы населения росли. Сокращение бедности составило 16% (с 29 в 2000 до 13 в 2007).

Налогообложение стало более либеральным, а собираемость налогов выросла. Для подоходного налога была установлена плоская шкала. В целом количество налогов уменьшилось в 3 раза (от 54 до 15). В частности, был сокращен налог на прибыль. В 2001 году введено право собственности на землю. Также были проведены и другие реформы: банковская, пенсионная, льготная, трудовая и другие виды. С 2006 года рубль стал свободно конвертируемой валютой. Экономика страны после 2010 года До 2014 года состояние экономики оставалось благоприятным. После выхода из локального кризиса 2008-2009 годов произошло быстрое восстановление и дальнейший рост ВВП страны. В 2012 Россия вошла во Всемирную торговую организацию, что могло сказаться и на дальнейшей судьбе страны. С этого же года прогрессивный тренд в экономике стал переламываться. Если в 2010 и 2011 годовой рост ВВП составлял около 4, %, то в 2012 – 3,3, а в 2013 – только 1,3 процента. Еще более сильно сократился рост промышленного производства. Увеличился вывоз капитала из страны.

Более резкое ухудшение в экономике началось в 2014, что во многом объясняется падением нефтяных цен, а в конце данного года и с введением экономических санкций. Началось снижение доходов населения, отмечено резкое увеличение оттока капитала. Официально экономический кризис стартовал в декабре 2014 года. Социально экономическое положение современной России Наиболее резкий спад в социально-экономическом благополучии страны произошел в 2015-2016 годах. Цены на нефть рухнули почти в 4 раза, достигнув дна в начале 2016 года, после чего начали постепенно восстанавливаться. Это привело к резкому ослаблению курса рубля по отношению к доллару и евро. Выручка от экспорта резко сократилась

В этот период доходы населения заметно снизились, а цены, напротив, выросли. Рост цен особенно сильно ударил по наиболее значимым товарам потребления: продуктам и лекарствам. Увеличилась стоимость транспортных услуг. Резко выросла безработица (прежде всего, за счет неофициальных безработных). Пик снижения доходов населения пришелся на 2016 год, а ВВП – на 2015. Об этом свидетельствуют данные Росстат о социально экономическом положении России. Значительное количество работников стало получать зарплату ниже установленного на тот момент прожиточного минимума. -

В 2017 ситуация начала постепенно выправляться. Отмечен рост ВВП страны и резкое снижение инфляции. Зарплаты в некоторых отраслях увеличились, однако в целом уровень доходов продолжал снижаться. Увеличивалась долговая нагрузка на население и количество безнадежных должников. В 2018 году, несмотря на резкий (до 75 долларов за баррель) рост цен на нефть, социально-экономическая ситуация в стране осталась напряженной. Особенности экономики в конце 2017 – первом квартале 2018 года В 2017 году в мировой экономике произошли значительные сдвиги, оказывающие влияние и на нашу страну. Ставшая уже исторической по своим масштабам сделка ОПЕК + Россия стимулировала рост цен на углеводороды. После провала нефтяных цен в начале 2016 года до 25-30 долларов за баррель, они начали

постепенно восстанавливаться, однако до середины 2017 удерживались в районе 50 долл./барр.. Со второй половины данного года в течение нескольких месяцев они выросли до 70 – 75 долларов за баррель, после чего закрепились на данном уровне. Одновременно отмечен взлет цен на другие экспортные российские товары: металлы, уголь, древесину. Данные значения гораздо выше базовых показателей, заложенных в бюджет (40 долларов за баррель). Таким образом, это должно быть стимулом для восстановления экономики страны. Однако мнения экспертов пока не столь оптимистичны. Многие отмечают назревшую необходимость преобразований, которые могли бы стать основой для будущего роста. Пока доходы населения продолжают постепенно понижаться, а экономика растет слишком медленно или даже стагнирует. В конце 2017 было отмечено снижение промышленного производства, а доходы населения за этот год снизились, вопреки прогнозам Минэкономразвития, которое давало небольшой их рост

Сейчас нет единого мнения относительно будущего развития ситуации. Среди экспертов есть как оптимисты, так и пессимисты. Оптимисты, как и чиновники, рассчитывают на возобновление роста экономики в 2018 году. Прогнозы на 2018 год Информация о социально экономическом положении России предоставляется официальными структурами. По прогнозам экономистов, в 2018 году инфляция составит 4 %, а рост ВВП - 1,44 %. При этом ожидается рост доходов населения до 2 процентов. Совокупный объем инвестиций вырастет на 2,2 – 3,9 %. Однако, по мнению Орешкина, из-за отсутствия требуемых реформ рост экономики будет ниже, чем это необходимо для прогрессивного развития страны. Среди негативных факторов эксперты указывают на следующие: Высокая зависимость отечественной экономики от цен на углеводородное сырье. В этом плане никаких позитивных сдвигов они не наблюдают. Недостаточный уровень государственного управления. Неблагоприятная демографическая ситуация и рост числа пенсионеров. Санкционная политика запада, которая ограничивает возможности для развития страны. Среди прочих факторов аналитики отмечают возобновление роста оттока капитала. Ситуация в регионах В России ярко выражена разница между уровнем экономического развития в разных административных субъектах. Социально экономическое положение регионов России зачастую не одинаково и может различаться по разным показателям. На первом месте по данным параметрам находится город Москва. Далее следует Республика Татарстан, затем Ханты-Мансийский автономный округ. На пятом месте Московская область, на шестом – Тюменская. Седьмую строчку занимает Краснодарский край, а восьмую – Ямало-Ненецкий автономный округ. На девятом и десятом местах – Якутия и Красноярский край соответственно

На последних местах находятся: Курганская область, Карачаево-Черкессия, Псковская область, Калмыкия, Ингушетия, Ивановская область, Костромская область и некоторые другие регионы страны.

Таким образом, социально экономический анализ положения России показывает уязвимость российской экономики перед внешними вызовами. Также он говорит о необходимости смены экономического курса. У нашей страны есть все шансы для достижения высоких показателей, поскольку по разнообразию и количеству природных ресурсов Россия располагается на первом месте в мире. Грамотная и продуманная экономическая политика могла бы вывести ее в число лидеров по показателям развития экономики и социальной сферы.

<http://fb.ru/article/383896/obschee-sotsialno-ekonomicheskoe-polojenie-rossii-osnovnyie-chertyi-i-osobennosti-sovremennogo-ryinka>

Экономические итоги развития России в 2018 году

Экономисты подвели итоги 2018 года

Год для экономики России даже с учетом санкций удался. Инфляция не превысила 4 процентов, низкие показатели по безработице. Экономисты также подвели годовые итоги года по динамике курса рубля.

Катя Френкель, руководитель аналитического департамента компании "ФинИст", специально для "Российской газеты":

- На прошлой неделе Центральный банк поднял процентную ставку на 0,25 процента - до 7,75 процента. Рубль в моменте укрепился, но затем в течение двух часов ослабил позиции.

Банк России решил повысить стоимость денег в экономике

На пресс-конференции глава ЦБ Эльвира Набиуллина сказала, что данные изменения нельзя назвать "циклом повышений ставок", и более того, через год ЦБ допускает возвращение к смягчению денежно-кредитной политики. Вероятнее всего, ослабление рубля продолжится и на этой неделе.

Сегодня ожидается выход показателя "объем промышленного производства". И, как правило, изменение этого показателя изменяет курс рубля по отношению к доллару и евро на 50 копеек. В прогнозах указано снижение объемов. Если данный показатель совпадет с прогнозом, мы увидим ослабление российского рубля до 67,50-67,85 за доллар и 75,80-76,00 за евро.

Так же на этой неделе выходят такие важные показатели, как индекс цен производителей во вторник, уровень безработицы в среду, ВВП в четверг. По прогнозам ожидается незначительное ухудшение показателей. В среду ФРС США так же оглашает решение по процентной ставке, и в консенсус-прогнозах ожидается повышение показателя. В этот же день глава ФРС Джером Пауэл дает пресс-конференцию относительно дальнейшей монетарной политики. Это, безусловно отразится на динамике рубля. Если действительно показатели нашей страны снизятся, и ФРС США поднимут ставку, мы сможем увидеть тестирование доллара к концу недели отметок 68,30-68,50 за американскую валюту и 77,50-77,80 за евро.

Очень интересный факт - ЦБ РФ "вошел" в 2018 года с ключевой ставкой 7,75 процента, и тогда ЦБ опускали ставку до этих значений с формулировкой "существенно ослабляет проинфляционные риски". Сейчас под конец года ставка пришла в эти же значения, но с формулировкой "ограничить масштаб инфляционных рисков".

Подводя итоги уходящего 2018 года, можно сказать, что год в экономическом смысле удался. Инфляцию планировали сдерживать до 4 процентов - за целый год мы действительно не наблюдали показатель выше. Безработица держится на низких значениях. И экономический рост удерживается вблизи намеченных значений. Темпы роста ВВП на 2018 год ожидалось в районе 1,5-2 процента. По факту в первой половине года показатель был ниже, но во втором полугодии, в основном, показатель ВВП удерживался выше уровня 1,5 процента.

Каким был бы курс рубля без антироссийских санкций

Несмотря на то, что два раза вводились санкции против России, данный факт для экономики имел временный эффект. Но для рубля это стало значительным фактором снижения - за год доллар укрепился на 10 рублей, евро подорожал на 7 рублей.

Сохранение стабильности экономики при опасных внешних факторах (санкции, волатильность на рынке нефти, угроза торговых войн, динамика на развивающихся рынках и др.) - это заслуга ЦБ РФ, который очень вовремя срабатывал на опережение. Когда экономические показатели выходили в соответствии с прогнозами - снижали процентную ставку. Когда возникала малейшая угроза нестабильности по инфляции - вовремя повышали процентную ставку (два раза за год).

<https://rg.ru/2018/12/17/ekonomisty-podveli-itogi-2018-goda.html>

10.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ Г. КАЛИНИНГРАДА И КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные показатели социально-экономического развития Калининградской области за 2018 год

В минувшем году на экономическую ситуацию в области влияли главным образом три фактора: значительный рост потребительского и ипотечного кредитования, государственная «прокачка» сельского хозяйства и продолжение падения средних доходов населения.

Пока нельзя сказать, что поправки в части льгот по соцотчислениям к законодательству об Особой экономической зоне в Калининградской области, вступившие в силу с начала года, дали серьезный импульс к развитию региональной экономики. Большинство резидентов «обновленной» ОЭЗ можно условно разделить на две группы. Первая — это множество IT-резидентов с декларациями мизерабельных инвестиций, но обещаниями массового найма сотрудников. Достоверных данных о создании в области реальных рабочих мест в IT-секторе на данный момент нет. Никаких санкций за неисполнение резидентами заявленных планов по найму сотрудников не предусмотрено, поэтому к достижениям по числу пока «бумажных» резидентов и гипотетических рабочих мест стоит отнестись настороженно.

Вторая группа резидентов — это сельхозпроекты с большими и вполне реалистичными декларациями финансовых вложений. Здесь ситуация иная: сомнений в том, что проекты будут реализованы, немного, потому что большинство из них ведут состоявшиеся областные агрогиганты в рамках своего расширения или вертикальной интеграции: «Правдинское свинопроизводство», агрохолдинг Долговых, группа компаний Андрея Романова и «Продукты питания» Стефано Влаховича. Впрочем, есть сомнения, что поправки к закону об ОЭЗ стали причиной этих инвестиций. Скорее приятным дополнением.

Сельхозбизнес сегодня — это, как правило, проекты, требующие очень больших денег и создающие сравнительно немного рабочих мест. Именно на отчислениях с фонда оплаты труда позволяет временно сэкономить «новый закон». Что действительно стало драйвером новых проектов, так это продолжение снижения стоимости финансирования. На сегодняшний день сельхозбизнес привлекает деньги под 3–5%, что в 2,5 раза ниже средних ставок по экономике. Но главное, стоимость денег для

сельхозбизнеса значительно ниже темпов поднятия ими цен. По данным Росстата, за год калининградские растениеводы подняли цены на 5%, а животноводы — почти на 8%.

Кроме того, сельхозбизнес основательно защищен от иностранной конкуренции контрсанкциями, что и делает его столь привлекательным для вложений. С другой стороны, приходящие в данную отрасль инвесторы из других видов бизнеса не всегда адекватно оценивают свои возможности и слишком романтизируют сельское хозяйство в части возврата инвестиций, делятся своими наблюдениями в частных разговорах банкиры.

Обрабатывающая промышленность демонстрирует умеренный рост (3,8%). Основной вклад внес «Автотор», наращивающий сборку легковых автомобилей. Росстат перестал публиковать данные о количестве, но экспертные оценки свидетельствуют о росте сборки на 40% по итогам января—октября. Причиной столь интенсивной производственной программы является не резкий рост доходов населения россиян, для которых собирает иномарки «Автотор», а рекордные объемы автокредитования. По данным Национального бюро кредитных историй, в январе была выдана в качестве автокредитов максимальная сумма за всю историю наблюдений. Калининградцы не сильно отстают от остальных россиян по интенсивности оформления займов — за год объем полученных от банков на эти цели средств вырос более чем на 18%.

Динамика остальных отраслей обрабатывающей промышленности разнонаправленна (это подтверждают и экспертные оценки), и можно предположить, что если исключить «Автотор», то в сумме рост будет около нуля.

Аналогичную с ростом сборки «Автотора» природу имеет и сравнительно неплохое состояние рынка жилой недвижимости в Калининградской области. По итогам января—ноября ввод нового жилья снизился по сравнению с 2017 годом всего на 2%. При этом банковский сектор вкачивает через ипотечные кредиты в рынок все большие объемы средств. По данным Центробанка, за десять месяцев число выданных ипотечных кредитов в Калининградской области выросло в полтора раза, а сумма — на 62% (почти достигла за неполный год 15 млрд руб.).

Формально объемы выдачи ипотечных кредитов растут из-за беспрецедентно низких кредитных ставок. Однако можно говорить и о снижении требований банков к заемщикам. Деньги получают те, кто раньше о них не мог и мечтать — например, закредитованные матери-одиночки. В Центробанке уже довольно прямолинейно напоминают банкирам об ипотечных пузырях недавнего прошлого.

К концу года фиксируется заметный рост оборотов калининградской розницы. Его причины становятся понятны, когда ее делишь на продовольственную и непродовольственную. Первая, где товары не продают в кредит, стагнирует. Во второй, где дают кредиты — рост ощутим (суммы потребительского кредитования в Калининградской области в третьем квартале выросли на 43%).

Наиболее тревожным является тот факт, что «стероидное» наращивание продаж товаров и недвижимости в Калининградской области не обеспечено ростом доходов калининградцев. Если быть точным, средние доходы калининградцев не растут вообще. Вопрос о том, как оплатить купленное в 2018 году, вероятно, станет очень актуальным в 2019-м, когда выяснится, что денег нет и держаться, вопреки совету премьера Медведева, уже не получается.

Позитивный фон разве что создаёт рост миграционного потока переселенцев из «большой» России. Дополнительный 1% нового населения за год, как минимум, приводит к соответствующему росту денег в экономике. Логично предположить, что едут в область не самые бедные и бездарные люди — а значит, их экономический вклад должен быть больше миграционного

Источник: <https://www.newkaliningrad.ru/news/economy/21526327-stagnatsiya-na-steroidakh-ekonomicheskie-itogi-2018-goda-v-kaliningradskoy-oblasti.html>

11. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В РОССИИ ПО РЕГИОНАМ В КОНЦЕ 2018 ГОДА

Рост рынка происходил на фоне увеличения межрегиональных диспропорций.

Ипотека – ключевой драйвер восстановления спроса.

1. Число сделок на первичном рынке за 2018 год выросло на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года; эффект отложенного спроса, снижение ставок по ипотеке (в 1 квартале) и информационный фон (во 2 квартале) стимулировал покупателей активнее выходить на рынок. Число регистраций ДДУ выросло в 41 субъекте Федерации.

2. Вторичный рынок демонстрирует около нулевую динамику (-1% по числу регистраций прав на жилые помещения); он восстанавливается медленнее, чем рынок новостроек. В 38 субъектах РФ наблюдается рост числа регистраций.

3. Число ипотечных сделок выросло на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, рост числа сделок отмечался во всех регионах, кроме Ингушетии.

4. Несмотря на восстановление рынка жилья, сохраняется тренд на его консолидацию в регионах-лидерах, как на первичном, так и на вторичном рынке.

5. Первичный рынок растёт неравномерное, чем вторичный. Ключевые точки роста на нем – столичные регионы (динамика по числу регистраций сделок в них +17% по отношению к 2017 году).

Первичный рынок

За 2018 год Росреестр зарегистрировал 334,4 тыс. сделок с новостройками по ДДУ, что на 9% больше, чем в аналогичный период 2017 года. Положительная динамика свидетельствует о практически полном восстановлении спроса на первичном рынке недвижимости, правда, рекордные объемы продаж, которые демонстрировались в 2014 году (344,0 тыс. сделок), пока не достигнуты.

Основными драйверами роста спроса по-прежнему остаются столичные регионы (Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Ленинградская область). За 2018 год в четырёх субъектах сконцентрировалось 42% сделок по России, тогда как на 81 регион приходится 58%. Роль столичных регионов в восстановлении спроса велика, консолидация рынка продолжает увеличиваться (за аналогичный период 2017 года в них было реализовано 39% квартир, за 2016 год – 34%). Итоговый рост зарегистрированных ДДУ по столичным регионам за рассматриваемый период составил 17%, по прочим регионам – 3%.

1-е место по числу сделок среди столичных регионов в 2018 году на рынке новостроек уверенно занимает Москва – 45 тыс. регистраций ДДУ (+45% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Впервые число проданных лотов в Москве превысило аналогичный показатель по Московской области. В 2016 год в рейтинге она занимала 4-ю позицию, в 2017 году переместилась на 2-ю строчку с 31 тыс. сделок. Росту продаж в столичном регионе способствовали выход новых корпусов на низкой стадии строительства по привлекательным ценам, снижение ставок по ипотеке, продление программы «Материнский капитал», активное использование акций и скидок для стимулирования спроса. На 2-м месте Московская область (41 тыс. ДДУ, что на 7% меньше, чем за аналогичный период в 2017 году). Снижению количества сделок способствовало перетекание спроса в Москву, банкротство второго по объему строительства застройщика региона – Urban Group. В 2018 году число сделок в новостройках компании снизилось на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Третью позицию занимает Санкт-Петербург – 38 тыс. квартир (+50% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), реализованных по ДДУ. На последней строчке Ленинградская область – 15 тыс. сделок. Продолжается перераспределение спроса между объектами в черте Санкт-Петербурга и Ленинградской областью. В 2018 году доля продаж в пределах города составила 72% против 59% в 2017 году. Несмотря на то, что объём сделок на рынке новостроек агломерации Санкт-Петербурга ниже, чем в Московском регионе, темпы продаж здесь растут быстрее (+22% в северной столице и Ленинградской области против +14% в Москве и Подмосковье).

На топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу зарегистрированных ДДУ в 2018 году пришлось 49% сделок против 46% в 2017 году и 44% за аналогичный период 2016 года. Такие изменения говорят об увеличении концентрации рынка в более развитых регионах России. В сумме по десятке лидеров зафиксировано повышение покупательской активности (+9%). По прочим регионам объём продаж снизился на 1%. По России в целом спрос на новостройки продолжает падать в 41 регионе (год назад падение спроса в первом полугодии регистрировалось в 59 субъектах Федерации).

Первое место в топ-10 с большим отрывом занимает Краснодарский край – 23 тыс. сделок за 2018 год (+5%). Высокий уровень спроса вызван привлекательностью локации, низким уровнем цен, который поддерживает высокая конкуренция среди застройщиков. Среди десятки регионов-лидеров средняя цена квадратного метра жилья дешевле, чем в Краснодарском крае, только в Новосибирской и Ростовской

областях. На второй позиции топ-10 Новосибирская область – 12 тыс. регистраций ДДУ, немного отстает Ростовская область, здесь за 2018 год было зарегистрировано 11 тыс. сделок.

Перечень топ-10 регионов по объему продаж новостроек практически не изменился. Единственное исключение – на 9-е и 10-е место поднялись Рязанская и Нижегородская области, а Калининградская и Липецкая области, из-за сокращения числа регистраций, перешли на 14-е и 36-е места в рейтинге регионов.

Существенные изменения в объеме продаж по сравнению с аналогичным периодом 2017г. наблюдается в нескольких регионах. Более чем в 2 раз вырос спрос на жилье в Республике Крым и Севастополе (статистика по этим 2 субъектам объединена). Активизации продаж в этом регионе способствовало постепенное снижение правовой неопределенности в данной сфере, также завершение строительства моста через Керченский пролив стимулирует интерес покупателей к жилым комплексам на черноморском побережье. Более чем на 70% вырос объем продаж новостроек по ДДУ в Республиках Северная Осетия и Адыгея. Это связано с эффектом низкой базы: в 2017 году было в республиках было совершено примерно по 500 покупок в новостройках.

Вторичный рынок

Темпы прироста сделок на вторичном рынке за 2018 год показали около нулевую динамику, рынок постепенно восстанавливается. В 38 субъектах России наблюдается рост объема продаж. За 2018 год было зарегистрировано 3,93 млн. прав на жилые помещения против 3,96 млн., зафиксированных в 2017 года (- 0,7%). «Число регистраций прав», как правило, в 2,7-2,9 раз больше, чем число собственно сделок (но статистику по числу сделок на вторичном рынке по всем регионам Росреестр в ежемесячном режиме более не публикует).

На вторичном рынке оживление продаж в основном происходит за счёт продаж в топ-10 регионов-лидеров (без учёта столичных регионов) по числу сделок. На них приходится порядка 37% всех совершенных регистраций за 2018 год. Концентрация сделок среди субъектов, вошедших в топ-10, увеличивается с каждым годом. В 2017 году на них приходилось только 33% зарегистрированных прав на жильё. Общий рост по данным субъектам РФ в 2018 году составил 10% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Тогда как в целом по России ещё в 50 регионах наблюдается снижение объёма продаж.

Тройка лидеров в топ-10 не меняется уже второй год. Как и на первичном рынке на первом месте по объему зарегистрированных прав на жилые помещения в 2018 году Краснодарский край (178 тыс. сделок). По уровню сделок регион обогнал Санкт-Петербург и Ленинградскую область. Следом идёт Свердловская область – 136 тыс. сделок. На третьем месте Республика Татарстан, за 2018 год здесь зарегистрировали 133 тыс. прав на жилые помещения.

Объём продаж на вторичном рынке столичных регионов показывает более низкие темпы прироста, чем вошедшие в топ-10 регионы – плюс 6% за 2018 год. По сравнению с распределением сделок на рынке новостроек, на вторичном рынке Московский регион и агломерация Санкт-Петербурга имеют не такую весомую долю – 18%. Данный показатель более чем в 2 раза меньше, чем на первичном рынке жилья (42%). По сравнению с 2017 годом в 2018 году доля столичных регионов в объёме продаж на вторичном рынке РФ изменилась незначительно – плюс 1 процентный пункт.

В столичных регионах темпы продаж на первичном рынке выше, чем на вторичном. Покупателей привлекает широкий выбор доступного жилья в новостройках, более выгодные условия по ипотечному кредитованию.

Наиболее существенный рост объёма сделок на вторичном рынке за 2018 год наблюдается в 2 субъектах. В Воронежской области рост объёма продаж на вторичном рынке превысил 70% (111 тыс. сделок в 2018 году против 65 тыс. в 2017 году), в Ленинградской области – плюс 48%, где среднемесячные темпы продаж выросли с 8,9 тыс. сделок в 2017 году до 13,1 тыс. сделок в 2018 году.

Ипотечные сделки

За 2018 год было совершено рекордное количество ипотечных сделок – 663 тыс., что на 57% выше, чем за 2017 год. После снижения ипотечных ставок в условиях востребованности населением жилья, как и на первичном, так и на вторичном рынках (их средний уровень опустился ниже 9,5%, а по программам частичного субсидирования ставки достигли 6,5-7,0%) данный финансовый инструмент стал основным драйвером роста продаж.

Только 18% всех ипотечных сделок по России за 2018 год пришлось на столичные регионы, концентрация сделок осталась на уровне аналогичного периода прошлого года. Итоговый рост по Московскому региону и агломерации Санкт-Петербурга за рассматриваемый период составил 55%. В распределении ипотечных жилищных кредитов по субъектам РФ не так сильно выделяются межрегиональные диспропорции, как в распределении продаж на первичном и вторичном рынках жилья.

Данный финансовый инструмент пользуется спросом в большинстве регионов.

На первом месте рейтинга столичных регионов по числу ипотечных сделок оказалась Москва (39 тыс. сделок), благодаря большой численности населения и высокому среднему уровню заработной платы. Следом идёт Московская область – 36 тыс. ипотечных сделок. Это – больше, чем, во всем Северо-Кавказском или Дальневосточном федеральном округе. Не сильно отстает по объёму ипотечных сделок Санкт-Петербург, расположившийся на 3 строчке рейтинга – 32 тыс. сделок. На четвертом месте Ленинградская область – 10 тыс. ипотечных договоров. Стоит отметить, что в общем рейтинге регионов Ленинградская область не входит не только в пятерку, но даже и в десятку регионов по количеству выданных ипотечных кредитов (25е место).

Аналогичный рост объёма ипотечных сделок наблюдается по топ-10 регионам-лидерам (без учёта столичных регионов) по числу ипотечных сделок – 55%. Такие высокие темпы роста говорят о низкой покупательской способности населения. На данные субъекты РФ в 2018 году приходится 35% сделок по ипотеке, как и в 2017 году.

Десятка регионов-лидеров по ипотечным сделкам за рассматриваемый период не изменилась. Первое место в топ-10 заняла Республика Татарстан, где за 2018 год зафиксировано 25 тыс. ипотечных сделок. Следом идут Республика Башкортостан и Свердловская область – 24 и 23 тыс. сделок соответственно. Высокие показатели по объёму ипотечным сделок в данных субъектах Федерации обусловлено сочетанием достаточно высоких цен на жильё (в среднем около 60 тыс. руб. за кв. м.) и низкой средней заработной платы населения – 32 тыс. руб. в месяц.

В 2018 году во всех регионах России наблюдается рост объема ипотечных сделок более чем на 35% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Исключением стала только Республика Ингушетия, где было зафиксировано снижение количества ипотечных сделок на 12% (с 65 сделок в 2017 году до 57 сделок в 2018 году).

Источник: расчеты Аналитического центра ЦИАН по данным Центрального банка РФ.
<https://domybereg.ru/analitika-nedvizhimosti/>

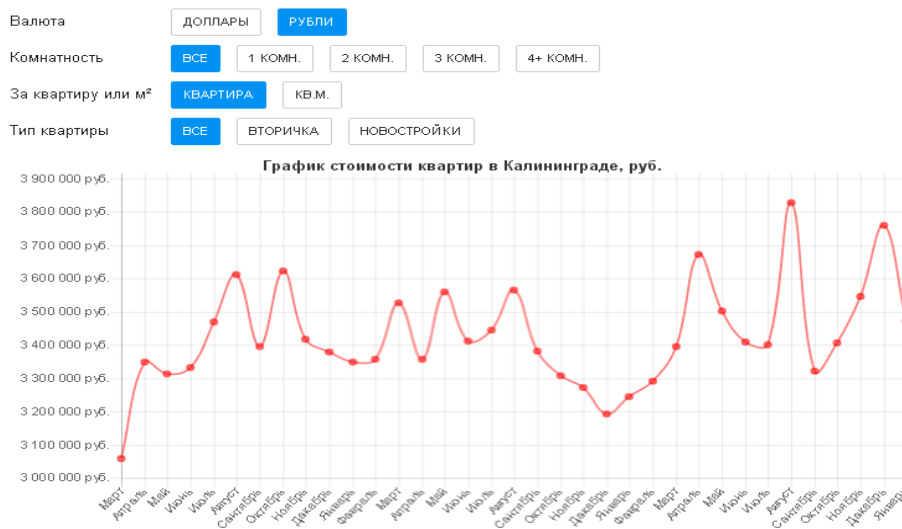
Анализ рынка жилой недвижимости в Калининграде и области

Статистика цен на продажу квартир в Калининграде

Средняя стоимость в динамике за последний год:

- 3 472 735 руб. - Средняя стоимость квартиры в Калининграде за январь 2019 -8% относительно декабря
- 54 674 руб. - Средняя стоимость кв. м в Калининграде за январь 2019 -6% относительно декабря

Стоимость квартиры в Калининграде в динамике за последний год



Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Калининграда по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 2 202 398 руб., за месяц показатель изменился на 6 %;
- Двухкомнатная – 3 253 785 руб., где средняя цена изменилась на 12 %;
- Трехкомнатная – 4 751 791 руб., где показатель стоимости изменился на 13 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 072 472 руб., средняя цена изменилась на 19 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 1 970 853 руб., за месяц показатель изменился на 10 %;
- Двухкомнатная – 3 209 027 руб., где средняя цена изменилась на 7 %;
- Трехкомнатная – 5 448 556 руб., где показатель стоимости изменился на -1 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 387 113 руб., средняя цена изменилась на 12 %.

Цены на продажу квартир за январь по районам

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за январь

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за декабрь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за декабрь	процент объявлений в городе
Балтийский	3 774 143	22%	51 132	-7%	0%
Ленинградский	3 753 057	-17%	50 659	33%	0%
Московский	2 877 742	-2%	46 401	29%	0%
Октябрьский	4 390 431	18%	60 747	1%	0%
Центральный	3 967 248	-28%	59 567	-6%	0%

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. С помощью настраиваемых фильтров выбирайте отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройки).

На **вторичном рынке** высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 2 649 646 руб., район Октябрьский
- Двухкомнатная – 4 269 590 руб., район Октябрьский
- Трехкомнатная – 4 660 822 руб., район Ленинградский
- Четырех- и многокомнатная – 8 528 751 руб., район Октябрьский

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 1 845 551 руб., Центральный
- Двухкомнатная – 2 633 297 руб., Центральный
- Трехкомнатная – 3 414 301 руб., Московский
- Четырех- и многокомнатная – 4 060 181 руб., Московский

На **первичном рынке** дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 2 867 616 руб., Центральный
- Двухкомнатная – 4 194 913 руб., Центральный
- Трехкомнатная – 6 672 619 руб., Центральный
- Четырех- и многокомнатная – 4 673 756 руб., Ленинградский

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 1 432 244 руб., Московский
- Двухкомнатная – 2 539 463 руб., Московский
- Трехкомнатная – 4 052 518 руб., Московский
- Четырех- и многокомнатная – 4 673 756 руб., Ленинградский

Статистика о средних ценах по количеству комнат (от одно- до многокомнатной квартиры) выводится в форме таблицы. В ней вы можете изучить, как отличается стоимость за объект или за квадратный метр, проследить как изменилась средняя цена по отношению к предыдущему месяцу в процентах, рассмотреть соотношение по объему предложений в разрезе комнат в базе портала недвижимости. <https://kaliningrad.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Земельные участки и индивидуальные жилые дома.

Приобретение участка земли в Калининграде – это фундаментальное решение, которое осуществляется только после основательного анализа всех условий. Прежде чем купить участок под ИЖД, необходимо оценить место, компанию продавца, адекватность цены, наличие коммуникаций и много

других факторов.

Суетная жизнь города вынуждает множество людей искать варианты, чтобы купить место под Калининградом. За городом тишина, простор, чистый воздух, природа и неспешная жизнь – оптимальные условия для счастливой семьи. Кроме того, близость с Европой и море привлекают немало желающих стать калининградцами жителей всего СНГ.

Опыт и расчеты показывают, что приобретение земли и строительство дома практически равны цене квартиры. По этой причине число покупателей и стоимость земельной сотки неуклонно растет. Сейчас в калининградском регионе примерно 10-15 тысяч участков под жилую застройку.

Цены на участки земли в Калининграде и Калининградской области

В районе города и районах пригорода сотка земли под ИЖС оценивается от 500 тыс. руб. Земельный участок на 4-6 соток в зависимости от месторасположения будет стоить от 2 до 10 млн руб.

В городах и поселках, удаленных от Калининграда на 20 км, среднерыночная стоимость сотки около 100 тыс. руб. Но стоит учитывать, что морское направление дороже 20-40%, нежели направление в сторону Польши или на востоке региона. В прибрежной зоне цена сотки зависит от близости к линии моря – 100 тыс. руб. в 3-4 км от моря, 300 тыс. рублей в 0,5-1 км от моря при условии хорошо развитой инфраструктуры.

В удаленных поселках или на востоке Калининградской области земля очень дешевая – около 30-50 тыс. руб. за сотку. Иногда можно найти предложения, где за гектар просят всего 15 тыс. руб.

Средняя цена на участок земли

В итоге, участок на 6 соток в Калининградской области оценивается от 150 тыс. руб. (чисто поле) до 30 млн. руб. (центр с отличной инфраструктурой). Данные цены можно считать справедливыми, но бывает и так, что участок оценивают в два раз дороже рыночной цены.

Плюсы и минусы приобретения участка в Калининграде

Преимущества:

- близость к деловому и культурному центру;
- удобная транспортная развязка;
- хорошая инфраструктура (не все районы).

Недостатки:

дороговизна – от 500 тыс. руб. за сотку, в садовых обществах (цена за сотку от 100-200 тыс. руб.);

- небольшие участки нередко находятся по соседству с промышленной зоной;
- не лучшая экология.

Главный минус состоит в том, что купить недорогой участок в Калининграде крайне трудно.

Плюсы и минусы приобретения участка в Калининградской области

Плюсы:

- невысокая цена на участки – в среднем около 50-100 тыс. рублей за сотку;
- чистый воздух, природа и прочие блага провинции.

Минусы:

- слабо развитые коммуникации и дороги;
- удаленность от школ, больниц, супермаркетов и города в целом.

Покупка земли – перспективное вложение

Как известно, земля имеет тенденцию к постоянному удорожанию, поэтому покупка ее сейчас – это прибыль в будущем. Земля является ликвидным товаром и одной из надежнейших инвестиций.

Выбор участка в многом зависит от его будущего целевого использования. Обычно землю покупают:

под строительство жилого дома;

под дачу – отдых и выращивание овощей и фруктов;

как способ инвестирования финансов;

для целей бизнеса, многие в перспективе организуют дома отдыха, мастерские, сервисы рядом с домом.

В этом разрезе крайне важно определиться с долгосрочными планами, например, грянут ли серьезные изменения в семье, карьере, и бизнесе. Можно наметить основные варианты развития событий, такие как сдача дома в аренду, перепродажа участка или открытие магазина (гостиницы, бани, кафе и т.д.) через 5-10-15 лет.

Выбор участка в зависимости от предполагаемого использования

Земельные участки приобретаются в основном для реализации трех целей: для сада и огорода,

личного подсобного или фермерского хозяйства и строительства дома.

1. Индивидуальное жилое строительство (ИЖС)

Наибольшую тщательность следует проявить при выборе земли под ИЖД, чтобы в дальнейшем не сталкиваться с трудоемкими переездами. Некоторые слишком торопятся переехать в Калининград, приобретая первый попавшийся участок. Здесь приезжим пригодится мнение «аборигенов» Калининграда, которые знают все тонкости жизни в городе и близлежащих поселках.

На сегодня самым высоким спросом пользуются: Гурьевск, Чкаловск, Заозерье, Васильково, Прибрежное, Родники и Большое Исаково. Эти места в окрестности Калининграда наиболее популярны для ИЖС.

2. Участок для сада и огорода

Если говорить о садовых обществах, то в Калининграде их более сотни. Среди них стоит отметить самые перспективные: СТ «Октябрьское» (участок в 3,5 соток стоит от 450 тыс. до 1 млн руб.), СТ «Искра» (аналогичные 3,5 оцениваются от 300 тыс. до 900 тыс. руб.).

Ключевой нюанс в том, что в отдельных случаях государство имеет право изъять такой земельный участок, выплатив его кадастровую (не рыночную) стоимость. Затея со строительством дачного дома на подобной земле нецелесообразна. Следует понимать, что все расходы по благоустройству и изменению участков в садовых товариществах несет владелец.

3. Личное подсобное или крестьянско-фермерское хозяйство (ЛПХ и КФХ)

Для обустройства личного подсобного или фермерского хозяйства разумнее всего приобрести недорогую землю за городом. Но дешевизна участка нередко связана с его невыгодным месторасположением, нестандартной формой, отсутствием хороших коммуникаций и удобного подъездного пути. Нужна комплексная оценка «жертв» ради выгодной цены, путей к компенсации недостатков и перспектив в целом.

Поиск и покупка земельного участка

Найти подходящий участок помогут интернет сайты, газеты, доски объявлений и агентства по продаже недвижимости. Для облегчения поиска и помощи с определением важных параметров существует специальное приложение и сервис «Кадестр». Оно бесплатное и его легко установить на телефон или планшет, а также можно зайти на ресурс Росреестр.

Адекватная цена земельного участка в Калининграде

На выборе участка ключевую роль играет цена, которая зависит от множества факторов. Чтобы понять, адекватна ли предлагаемая цена, обратите внимание на такие детали:

- удаленность от Калининграда и других крупных городов области;
- если участок продается в Калининграде, то как часто возникают пробки по пути до центра города и до места работы;
- наличие коммуникаций или технических условий для проведения газо- и электроснабжения;
- наличие централизованной подачи воды и канализации, скважин, колодцев и т.д.;
- определены ли границы участка земли, если нет, то вызвать специалиста по геодезии и установить отметки;
- насколько правильна и открыта архитектура земельного участка;
- наличие градостроительного плана;
- благополучны ли соседи;
- имеется ли рядом парк, водоем и места для спокойного отдыха;
- нет ли рядом производства, производящего шум или неприятные выбросы, например, дым с заводов, запах от масложиркомбинатов, шум карьеров и т.д.;
- насколько участок перспективен в близком будущем – 5-10 лет (планируется или идет постройка весомого объекта инфраструктуры).

Особенно стоит отдавать предпочтение наличию коммуникаций, поскольку самостоятельное их проведение процесс очень сложный и затратный. Бывают случаи, когда проведение коммуникаций просто невозможно. Такие участки намного дешевле, на что и ведутся неопытные покупатели. Так, не стоит думать, что на участке за 100 тыс. рублей будет канализация и водопровод. Такая экономия выльется дорогостоящим бурением скважин, установкой и постоянной откачкой септика и т.д.

Юридическое оформление участка

Покупка земельного участка у частного лица предельно проста с юридической точки зрения – оформление договора купли-продажи и оплата. При покупке земли у государства процесс гораздо сложнее, включая заявление в земельный комитет администрации и торги.

Чтобы построить в Калининграде дом на 130 квадратов нужно около 2-3 млн рублей. В цену входит:

проект дома, фундамент, возведение стен, перекрытий и крыши, прокладка канализации, водоснабжения, электричество и система отопления, отделка и утепление фасада, штукатурка, монолитный лестничный марш.

Цена строительство 1 квадратного метра в Калининграде:

«черный ключ» — 10-15 тыс. руб.;

«серый ключ» — 15-25 тыс. руб.;

«белый ключ» — 20-30 тыс. руб.

Ценовой диапазон зависит от сложности задачи, применяемых технологий и материалов.

ИТОГ: Теоретически покупка участка под ИЖС в Калининграде займет около 2 недель, после чего сразу можно готовить проект дома и начинать строить дом. Практика показывает, что хотя в Калининграде и области продается достаточно участков, но среди них не так много подходящих под строительство. В качестве альтернативного варианта люди приобретают под застройку дачные участки. Однако дешевизна таких участков имеет обратную сторону: слабая инфраструктура, бесконечные проблемы с приписками в школы и детские сады, вместо нормального адреса порядковый номер, хаотичность в расположении домов. При этом итоговая экономия не превышает 20-30%.

При покупке участка и планировании строительства, лучше сразу продумать будущее назначение и развитие участка через 10-15 лет.

Лучше выбирать хорошие участки, возможно, подороже, но лишенные больших проблем в будущем с оформлением и проведением коммуникаций. Участки в пригороде или области недалеко от моря и с хорошей экологией могут быть отличной недорогой альтернативой для дальнейшего строительства дома. <https://kgdmore.ru/pokupka-zemelnogo-uchastka-v-kaliningrade-i-v-oblasti-u-morya-i-stroitelstvo-doma-vybor-tseny-osobennosti.html#i-12>

ВЫВОД:

Средняя стоимость частного дома в Калининградской области в 2018 году увеличилась более чем на 1 млн рублей по сравнению с 2017 годом. По данным аналитиков, средняя цена на данный вид недвижимости в регионе в 2018 году составила около 8,3 млн рублей, в 2017 году — 7,1 млн рублей. При средней зарплате в размере 32,2 тыс. рублей калининградцы смогут накопить на частный дом за 22 года. В 2017 году — за 20 лет со средней зарплатой в 30,4 тыс. рублей.

Ранее эксперты подсчитали, насколько в регионе за 2018 год подорожали квартиры. Средняя стоимость квартиры в новом доме выросла на 19,5% и достигла 3,8 млн рублей. Во вторичном жилье — на 12,3% до 3,8 млн рублей. <https://kaliningrad.rbc.ru/kaliningrad/18/01/2019/5c41e0f09a7947542726e88d>

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

12.1 АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Критерием наилучшего использования является максимальная остаточная стоимость земли, которая определяется методом физического остатка. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

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

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

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

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

Юридическая допустимость

На основании свидетельства о праве собственности, земельный участок, площадью 1195,0 кв.м. располагается на категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под существующий жилой дом. На земельном участке расположен жилой дом

На основании вышесказанного, можно выделить следующую основную функцию, которую можно разместить на рассматриваемом земельном участке: жилая.

Физическая осуществимость

Учитывая расположение земельного участка, площадь – 1195,0 кв. м, юридически разрешенный вариант застройки является физически осуществимыми.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим её стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Текущая окружающая застройка представлена индивидуальной жилой застройкой. По мнению Оценщиков, рассматриваемый земельный участок имеет выгодное месторасположение с точки зрения размещения объектов жилого назначения.

Таким образом, физически осуществимым и юридически допустимым вариантом, а также финансово оправданным и максимально эффективным использованием земельного участка как условно свободного является строительство объектов жилого назначения

12.2 АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ УЛУЧШЕНИЯМИ

На дату осмотра объекта оценки на рассматриваемом земельном участке расположен жилой дом.

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта с учетом существующих улучшений, должны быть учтены те же факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности, что и в предыдущем подразделе Отчета.

Физическая осуществимость

Учитывая результаты визуального осмотра здания, Оценщиками сделан вывод о том, что общее состояние здания – новое.

Правомочность

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка с существующими улучшениями, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

На основании свидетельства о праве собственности, земельный участок, площадью 1195,0 кв.м. располагается на категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под существующий жилой дом.

Предполагаемое использование существующих улучшений земельного участка – жилое, соответствует настоящей функции использования.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Юридически правомочные и физически возможные способы использования земельного участка на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые и экономически оправданные.

На основании вышеприведенного анализа был сделан вывод, о том, что современное использование существующих улучшений земельного участка – жилое, соответствует возможной функции использования. С точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям на рынке вложения финансовых средств на рынке недвижимости, дальнейшее использование улучшений под жилую функцию будет финансово оправданно.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации, физически осуществимым и юридически допустимым вариантом, а также финансово оправданным и максимально эффективным использованием объекта с существующими улучшениями будет использование существующего объекта под жилую функцию.

12.3 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

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

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

Факторы, влияющие на ликвидность:

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.

2. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
3. Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».
4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Таким образом, анализ предмета залога по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

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

Таким образом, практическая значимость градации предмета залога по степени ликвидности заключается в необходимости формирования залоговой массы, таким образом, чтобы в целом предмет залога обладал ликвидностью

Рекомендации по анализу принадлежности имущества к группам ликвидности

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Данные сведения были получены от риэлтерских компаний и из публикуемых аналитических обзоров.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи

Рекомендации степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	высокая	средняя	низкая
Примерный срок реализации, мес.	1- 2	3- 6	7- 18

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова, Москва, «Финансы и статистика», 2008, стр. 271

ВЫВОД: Степень ликвидности недвижимого имущества высокая. Для оцениваемого объекта срок реализации принят равным 6 месяцев.

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.

13.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Рыночная стоимость определяется наиболее вероятной ценой, которую возможно достигнуть на момент времени, на который происходит оценка, на открытом рынке, при обычном обороте коммерческих сделок в соответствии с правовыми обстоятельствами, особенностями местоположения, и прочими качествами объекта, при условии конкуренции среди продавцов и покупателей, без учета необычных или личностных отношений, т.е. когда:

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

В оценочной практике применяются три подхода определения рыночной стоимости:

- затратный подход.
- сравнительный подход
- доходный подход

Теоретическое обоснование примененных подходов к оценке

Существуют три основных подхода оценки объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Каждый подход, тем не менее, использует свои источники информации для выражения спроса и предложения.

Рыночный или сравнительный подход ориентирован на использование цен продаж близких по своим характеристикам с оцениваемым объектом аналогом. Факторы спроса могут быть следующие: местоположение, его состояние, размеры, и другие.

В затратном подходе факторы предложения (выраженные в виде затрат на замену объекта новым сооружением равной полезности) определяются рынком строительных работ, в то время как спрос, связанный с предпочтениями потребителя и степенью износа, зависит от местного рынка недвижимости.

Доходный подход представляет спрос и предложения через доходы и расходы. В этом подходе основополагающими являются принципы ожидания и замещения. Покупатели хотят приобрести собственность, ожидая получить доходы в будущем. Однако следует отметить, что возможности альтернативных инвестиций влияют на спрос и предложение доходной недвижимости.

Заключительным этапом расчета является сведение результатов всех использованных подходов, определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки. **В данном случае для целей настоящей оценки используется только сравнительный подход**

13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Объект оценки является объектом природного происхождения, данные о затратах, связанных с улучшением земельного участка отсутствуют. Таким образом, при отсутствии данных, на которых базируется затратный подход, не представляется возможным корректное применение затратного подхода

Оценка стоимости замещения

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам. Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен. Расчеты стоимости восстановления проводятся с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В данном отчете стоимость строительства здания, по традиционному методу расчета, исходя из строительного объема здания, не проводилась.

ВЫВОД: Учитывая изложенные выше факты и обстоятельства, связанные с определением стоимости исследуемого объекта, эксперт не считает возможным использовать результаты, которые могут быть, получены в результате применения затратного подхода

13.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Определение стоимости сравнительным подходом

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих элементов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому элементу.
3. Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует **наилучшему использованию** объекта оценки.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону стоимости исследуемого объекта.

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

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

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

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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

Определение стоимости сравнительным подходом земельного участка

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в Зеленоградском районе Калининградской области. Согласно анализу рынка на дату оценки к продаже предлагалось несколько подобных объектов недвижимости. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице.

Информация об объектах-аналогах получена в результате опроса представителей риэлтерских компаний. В случае отсутствия каких-либо данных по объектам-аналогам проводилось интервьюирование источников информации

Представление объектов – аналогов

Ниже представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наилучшим и наиболее эффективным использованием которых аналогично и наиболее близкие по местоположению, физическим и правовым характеристикам объекту оценки.

Характеристики объектов аналогов представлены в табл. 13

Таб. 13 Перечень и описание объектов-аналогов

№	Объект	Адрес	Вид права	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. 1 кв.м.	Описание аналога	Источник информации
1	Земельный участок	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Аренда 49 лет	февраль 2019	9 500 000	2700	3519	дорога, коммуникации - рядом	https://www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_1331514033
2	Земельный участок	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий	Аренда 49 лет	февраль 2019	1 999 999	600	3333	дорога, коммуникации - рядом	https://www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1026594549
3	Земельный участок	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Аренда 49 лет	февраль 2019	3 800 000	1400	2714	дорога, коммуникации - рядом	https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/199834088/

Таблица сравнения элементов объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (Местоположение)	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское
Общая площадь, кв.м.	1195	2700	600	1400
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Ижс	Ижс	Ижс	Ижс
Права на объекты	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Коммуникации	коммуникации: на участке	коммуникации - рядом	коммуникации - рядом	коммуникации - рядом
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются
Улучшения на земельном участке	Жилой дом	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Цена предложения за 1 кв.м.		3519	3333	2714
Дата предложения		февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019

Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка земельных участков показателем цены является стоимость 1 кв.м.

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является 1 кв.м. земельного участка.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи/предложения;
- местоположение;
- разрешенное использование.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов

важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Описание и расчет корректировок

Передаваемые права. Учитывая то, что все земельные участки продаются с одинаковым видом права, корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

Условия продажи (факт сделки).

Корректировка на скидку к цене предложения объектов-аналогов вносилась исходя из информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости»² -2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г.

Диапазон такого вида скидки может составлять от 14,1% до 15,5%, и зависит от сегмента рынка недвижимости, местоположения объекта, уровня физического состояния, и текущего спроса на рынке. Результаты исследования приведены в таблице ниже.

Рекомендуемые значения скидки на торг

№	Показатель	Среднее, %	Расширенный интервал	
			Нижняя граница, %	Верхняя граница, %
1	Земельные участки под ИЖС	14,8	14,1	15,5

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Таким образом, можно сделать вывод, что среднее значение скидки на торг составляет 14,8%

Время продажи/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на февраль 2019г. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

Разрешенное использование. Объект оценки и объекты - аналоги в соответствии с типовым перечнем видов разрешенного использования находятся в одной группе. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

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, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города, наличие парковки.
- Привлекательность района расположения;

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. Расчет корректировки был произведен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости»³ -2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г. Результаты

² Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016. Стр. 292. Таблица 79

³ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016. Стр. 51, 54. Таблица 10, 14

исследования приведены в таблице ниже

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 10

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Объекту оценки присвоен код (IV)

Объектам-аналогам присвоен код (IV)

Таблица 14

цены	аналог	I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,41	1,80	2,14
	II	0,76	1,00	1,06	1,36	1,62
	III	0,71	0,94	1,00	1,28	1,52
	IV	0,56	0,74	0,78	1,00	1,19
	V	0,47	0,62	0,66	0,84	1,00

Корректировки по данному элементу не вносились.

Разрешенное использование.

В рамках настоящего отчета, оценщиком установлено, что объект оценки относится к сегменту рынка – земельные участки населенных пунктов.

Согласно ст. 83 ЗК РФ, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В соответствии со ст. 85 ЗК РФ, существует следующая квалификация видов земель населенных пунктов: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерные и составляющие транспортные инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военные объекты, иные территориальные зоны.

Объект оценки имеет вид разрешенного использования – для обслуживания индивидуального жилого дома.

Согласно информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости»⁴ -2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г., объекты аналоги имеют вид разрешенного использования схожий с объектом оценки.

Таблица 3 (продолжение)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

39

Корректировки по данному элементу не вносились.

⁴ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016. Стр. 39. Таблица 3

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Для проведения скидки на наличие инженерных коммуникаций в настоящем отчете использовались соответствующие понижающие поправки, из Справочника оценщика недвижимости⁵, представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России

Таблица 67¹¹

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-26%	-21%	-23%	-33%
Э	15%	0%	-2%	4%	-15%	-9%	-11%	-23%
Г	17%	2%	0%	6%	-13%	-8%	-9%	-21%
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-18%	-13%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	15%	23%	0%	6%	4%	-9%
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	17%	-4%	2%	0%	-13%
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	49%	30%	27%	35%	10%	17%	15%	0%

¹¹ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи

252

Приняты следующие корректировки: для аналога №1 – корректировка составляет 10%; для аналога № 2 – корректировка составляет 10%; для аналога № 3 – корректировка составляет 10%.

Корректировка на площадь.

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Данная корректировка учитывает разницу в размере общей площади недвижимого имущества. Поправка в данном расчете определена при помощи математической модели. В соответствии с данной моделью поправка на масштаб рассчитывается как отношение натурального логарифма площади, базовой для соответствующего объекта (участка, здания, помещения) к натуральному логарифму площади объекта оценки в случае прямой зависимости удельной цены единицы площади от всей площади и, наоборот, в случае обратной зависимости. В данном случае удельная стоимость единицы площади больших участков будет меньше удельной стоимости единицы площади небольших участков земли

$$K_s = \ln(S_i) / \ln(S_0), \text{ где}$$

K_s – поправка на разницу в площади (на масштаб),

S_i – площадь объекта-аналога;

S_0 – площадь объекта оценки

S_i	7,90	6,40	7,24
S_0	7,09	7,09	7,09
K_s	1,12	0,90	1,02

Приняты следующие корректировки: для аналога №1 – корректировка составляет 12%; для аналога № 2 – корректировка составляет -10%; для аналога № 3 – корректировка составляет 2%.

Корректировка на наличие обременений

Наличие обременений оказывает влияние на цены сделок.

Для выбора итоговой величины корректировки используется балльный метод. В соответствии с этим методом обозначается перечень факторов, которые, по мнению оценщика, оказывают наибольшее влияние на величину корректировки. Диапазон количества баллов: от 1 до 3. Критерий:

- 1 – хуже;
- 2 – аналогично;
- 3 – лучше;

После чего количество баллов по каждому аналогу суммируется.

⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том. 3. Земельные участки. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфтер Л.А., Шегурова Д.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016, стр. 252

Величина корректировки может составлять до 20% от стоимости объекта, то есть в таком диапазоне могут меняться предпочтения продавца и покупателя по стоимости имущества. Размер итоговой корректировки определяется на основании проведенного анализа и полученного суммарного количества баллов.

«Корректировка на один» балл равна отношению максимальной корректировки (10%) 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 объекта оценки по всем критериям и суммой баллов объекта-аналога.

Таблица 16. Расчет корректировки на наличие обременений

Объект оценки	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Факторы	<i>Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское</i>	<i>Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское</i>	<i>Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий</i>	<i>Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское</i>
Наличие обременений	2	3	3	3
Итого баллы:	2	3	3	3
Максимум, баллы	3	1	1	1
Коэффициент значения поправки	20%			
Поправка % за 1 балл	6,7%			
Итоговая корректировка:		-6,6%	-6,6%	-6,6%

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично Оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании.

Расчет стоимости объектов оценки

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв.м, руб.	руб./ м2	3519	3333	2714
1. Передаваемые права	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет	Аренда 49 лет
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб		3519	3333	2714
2. Наличие обременений	зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Корректировка		-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная цена, руб		3287	3113	2535
3. Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб		3287	3113	2535
4. Условия продажи	соответствуют	соответствуют	соответствуют	соответствуют
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб		3287	3113	2535
5. Условия рынка	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		3287	3113	2535
6. Корректировка на скидку	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-14,8%	-14,8%	-14,8%
Скорректированная цена, руб		2800	2652	2160
7. Местоположение	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2800	2652	2160
8. Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		2800	2652	2160
9. Категория земель	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		2800	2652	2160
10. Транспортная доступность участка	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		2800	2652	2160
11. Наличие инженерных коммуникаций	коммуникации на участке	рядом	рядом	рядом
Корректировка		10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость		3080	2918	2376
12. Корректировка на площадь	1195	2700	600	1400
Корректировка		12,0%	-10,0%	2,0%
Скорректированная стоимость		3450	2626	2423
13. Использование	По назначению	По назначению	По назначению	По назначению
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		3450	2626	2423

Для выводов:				
Скорректированная стоимость		3450	2547	2423
Общая валовая коррекция, руб.		-69	-786	-291
В % от цены продажи/предложения		-2,0%	-23,6%	-10,7%
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,9619	0,6548	0,8158
Весовой коэффициент		39,5%	26,9%	33,5%
Вес аналога, руб.		1364	686	813
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, руб.		2 863		
Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, руб.		3 421 000		

Вывод: Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, составляет: 3 421 000 рублей

Определение стоимости сравнительным подходом улучшений.

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже жилых домов в Зеленоградском районе Калининградской области. Согласно анализу рынка на дату оценки к продаже предлагалось несколько подобных объектов недвижимости. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице.

Информация об объектах-аналогах получена в результате опроса представителей риэлтерских компаний. В случае отсутствия каких-либо данных по объектам-аналогам проводилось интервьюирование источников информации

Представление объектов – аналогов

Ниже представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наилучшим и наиболее эффективным использованием которых аналогично и наиболее близкие по местоположению, физическим и правовым характеристикам объекту оценки.

Характеристики объектов аналогов представлены в табл. 18

Таблица 18 Описание объектов-аналогов

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, кв.м.	Вид права	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Индивидуальный жилой дом	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	195	собственность	кирпичный, 2 этажный, з/у 8 сот, коммуникации - электроэнергия, скважина, очистные, автономное отопление, хорошее	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_195_m_na_uchastke_8_s_ot_997615715	18 000 000	92 308
2	Индивидуальный жилой дом	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	155	собственность	кирпичный, 2 этажный, з/у 8 сот, коммуникации - электроэнергия, скважина, очистные, автономное отопление, хорошее	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_155_m_na_uchastke_8_s_ot_531664680	15 000 000	96 774
3	Индивидуальный жилой дом	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий	162	собственность	кирпичный, 2 этажный, з/у 6 сот, коммуникации - электроэнергия, скважина, очистные, автономное отопление, хорошее	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_162_m_na_uchastke_6_s_ot_1501156242	18 500 000	114 198

Таблица сравнения элементов объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Права на объекты	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес (Местоположение)	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий
Общая площадь строения, кв.м.	246,3	195	155	162
Площадь земельного участка, кв.м.	1195	800	800	600
Этажность	3	2	2	2
Материал стен	крупноблочные	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Отделка	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Предполагаемое использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Коммуникации				
отопление	автономное	автономное	автономное	автономное
водопровод	скважина	скважина	скважина	скважина
Канализация	имеется	имеется	имеется	имеется
электроэнергия	подключено	подключено	подключено	подключено
газоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется
Улучшения	нет	нет	нет	нет
Цена предложения за 1 кв.м.		92 308	96 774	114 198
Дата предложения		февраль 2019	февраль 2019	февраль 2019

Таблица 19 Расчет стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Стоимость единого объекта недвижимости	Руб.	18 000 000	15 000 000	18 500 000
Площадь земельного участка	1195	800	800	600
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	2863			
Стоимость объекта аналога без стоимости земельного участка		15709958	12709958	16782468
Стоимость 1 кв. м. общей площади.		80564	82000	103595
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		80564	82000	103595
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		80564	82000	103595
Условия сделки (вид стоимости)	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная стоимость		73716	75030	94790
Условия рынка	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		73716	75030	94790
Местоположение	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Морское	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, пос. Рыбачий
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		73716	75030	94790
Общее состояние здания	кирпичный, 3 этажа	кирпичный, 2 этажа	кирпичный, 2 этажа	кирпичный, 2 этажа
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		73716	75030	94790
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		73716	75030	94790
Состояние внутренних помещений	удовл	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость		61184	62275	78676
Общая площадь жилого дома, кв.м.	246,3	195,0	155,0	162,0
Корректировка		-4,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость		58737	57293	72382
Наличие дополнительных улучшений	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		58737	57293	72382
Использование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость		58737	57293	72382

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Для выводов:				
Скорректированная стоимость		58737	57293	72382
Общая валовая коррекция, руб.		-21827	-24707	-31214
В % от цены продажи/предложения		-27,1%	-30,1%	-30,1%
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,6191	0,5905	0,5905
Весовой коэффициент		34,4%	32,8%	32,8%
Вес аналога, руб.		20200	18795	23744
Расчетная стоимость одного квадратного метра общей площади, руб.		62 739		
Расчетная стоимость, руб.		15 453 000		

Комментарии к расчету

Расчет корректировки на объем передаваемых прав

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

Условия финансирования

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

Условия сделки (вид стоимости)

Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. 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 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

Для проведения скидки на торг в настоящем отчете использовались соответствующие понижающие поправки, из Справочника оценщика недвижимости⁶, представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России.

6.1.3. Жилые дома. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. Дома	8,5%	8,0%	9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	5,7%	13,6%
2. Дома	8,5%	5,0%	12,1%
3. Таунхаусы	8,5%	5,0%	12,1%
4. Коттеджи	9,1%	5,3%	12,9%

Таким образом, можно сделать вывод, что среднее значение скидки на торг составляет 8,5%

Условия рынка (дата)

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в феврале 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об offerтах не имеют временных отличий. Корректировка не вносилась.

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, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города, наличие парковки.
- Привлекательность района расположения;

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. Расчет корректировки был произведен на основании исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости»⁷ -2016. Том IV. Жилая

⁶ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том IV/ Жилая недвижимость. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 324, Таб. 122

⁷ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016. Стр. 61; 64. Таблица 11; 14

недвижимость. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г. Результаты исследования приведены в таблице ниже

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 11

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Объекту оценки присвоен код (V)

Объектам-аналогам присвоен код (V)

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Таблица 15

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

Корректировка не вносилась

Физические характеристики

Для проведения корректировки на физическое состояние в настоящем отчете использовались соответствующие понижающие поправки, из Справочника оценщика недвижимости⁸, представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России

Матрица коэффициентов

Таблица 85

цены жилых домов		аналог		
объект оценки		хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1	1,20	1,29
	удовл.	0,83	1	1,08
	неудовл.	0,78	0,93	1

Приняты следующие корректировки: для аналога №1 – корректировка составляет -17%; для аналога № 2 – корректировка составляет -17%; для аналога № 3 – корректировка составляет -17%.

Корректировка на масштаб объекта (общая площадь)

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Данная корректировка учитывает разницу в размере общей площади недвижимого имущества. Поправка в данном расчете определена при помощи математической модели. В соответствии с данной моделью поправка на масштаб рассчитывается как отношение натурального логарифма площади, базовой для соответствующего объекта (участка, здания, помещения) к натуральному логарифму площади объекта оценки в случае прямой зависимости удельной цены единицы площади от всей площади и, наоборот, в случае обратной зависимости. В данном случае удельная стоимость единицы площади больших участков будет меньше удельной стоимости единицы площади небольших участков земли

$$K_s = \ln(S_i) / \ln(S_0), \text{ где}$$

K_s – поправка на разницу в площади (на масштаб),

S_i – площадь объекта-аналога;

⁸ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016., стр. 235, Таб. 85

S0– площадь объекта оценки

Si	5,27	5,04	5,09
S0	5,51	5,51	5,51
Ks	0,96	0,92	0,92

Приняты следующие корректировки: для аналога №1 – корректировка составляет -4%; для аналога № 2 – корректировка составляет -8%; для аналога № 3 – корректировка составляет -8%.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Данная корректировка оказывает влияние на цены сделок.

Для выбора итоговой величины корректировки используется балльный метод. В соответствии с этим методом обозначается перечень факторов, которые, по мнению оценщика, оказывают наибольшее влияние на величину корректировки. Диапазон количества баллов: от 0 до 20. Критерий:

- От 1 до 2 – хуже;
- 2 – аналогично;
- От 2 до 2 – лучше;

После чего количество баллов по каждому аналогу суммируется.

Корректировка не вносилась

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов.

Корректировки рассчитываются экспертно, т.е. определяются оценщиком на основании данных рынка и собственного анализа объектов сравнения. Корректировки отражают имеющуюся разницу между объектами сравнения и объектом оценки. В данном случае объекты-аналоги как и объекты оценки жилые дома. Корректировка составит 0%.

Весовые коэффициенты

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Расчетная стоимость единицы сравнения определяется путем суммирования веса каждого аналога. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м. метра, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако, в большинстве случаев данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

***ВЫВОД:** Стоимость объекта оценки - жилого дома, рассчитанная сравнительным подходом, составляет: 15 453 000 рублей*

13.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения

Типичный инвестор или предприниматель приобретает объект недвижимости в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость объекта недвижимости может быть определена исходя из доходности земли и объекта бизнеса в целом, т. е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой сумму приведённых к дате оценки ожидаемых будущих доходов, части дохода от объекта бизнеса или других выгод.

Доходный подход включает три метода: метод капитализации дохода, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода основан на определении дохода от владения объектом недвижимости и делением его на ставку капитализации. При этом под сроком капитализации понимают период, необходимый для окупаемости или воспроизводства капитала.

Расчёты стоимости методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Рыночная стоимость = Доход / Коэффициент капитализации

При использовании данного метода необходимо определить величину дохода и ставку капитализации. **В зависимости от целевого назначения объекта недвижимости в качестве дохода могут выступать:**

- рента для оценки земель сельскохозяйственных и лесозаготовительных предприятий;
- часть дохода от объекта бизнеса, приходящаяся на объект недвижимости;
- арендная плата для оценки земель поселений, предоставляемых под промышленную застройку;

В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

Коэффициент капитализации.

Безрисковая процентная ставка, %	8,325
Компенсация за риск, %	1,44
Компенсация за ликвидность, %	4,16
Премия за управление инвестициями, %	3
Ставка дисконтирования, %	16,93

Определение нормы возврата капитала

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации R включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Норма возврата капитала оценщиком была выбрана на основе Постановления от 1 января 2002 года, из которого следует, что полезный срок службы нежилого здания в среднем составляет 20 лет (7 группа Постановления от 1 января 2002 г. п 1 о классификации основных средств, включаемых в

амортизационные группы: код ОКОФ 11 0000000 Здания (кроме жилых), здания бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями; здания прочие, т.е норма возврата капитала составит 5%:

В качестве безрисковой ставки была применена средняя доходность по ГКО - ОФЗ Сбербанка России (<http://www.sbrf.ru>).

Оцениваемые объекты – встроенные нежилые помещения.

Длительность экспозиции составляет 6 месяцев.

Компенсация за низкую ликвидность составляет: $8,325 \cdot 6/12 = 4,16 \%$

Премия за управления инвестициями составляет 3 %. (рекомендованное значение, <http://www.appraiser.ru/>).

Компенсация за риск вложений в оцениваемый объект недвижимости определяется с учетом различных факторов, при этом под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов или вероятность осуществления прогнозных оценок.

Для определения поправки на риск составлена таблица:

Определение поправки на риск

В оценке под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок.

Первым этапом является составление исчерпывающего перечня факторов риска, затем определяют уровень каждого риска во всей их совокупности. Затем полученные баллы суммируются по всем показателям, и составляется обобщенная оценка данного вида риска.

Наиболее распространенными методами анализа количественной оценки рисков являются:

- статистический метод оценки.
- метод экспертной оценки.
- метод аналогий.

Основной задачей статистических методов оценки рисков является определение **вероятности** наступления отдельного неблагоприятного события на основе статистического исследования имеющихся данных о деятельности конкретного рискованного объекта. Оценщиком не применялся данный метод из-за отсутствия статистических данных.

Метод аналогий состоит в анализе всех имеющихся данных об уже реализованной дебиторской задолженности, имеющей высокую степень сходства с оцениваемой. Недостаток данного метода состоит в отсутствии данных для сравнения, поэтому данный метод не был применен.

Риск – категория вероятностная, поэтому в процессе оценки неопределенности и количественного определения степени риска используют вероятные расчеты (И.А. Бузова, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова «Коммерческая оценка инвестиций»)

Для определения рисков Оценщиком выбран и применен метод экспертных оценок. Преимущества данного метода заключается в возможности использования опыта экспертов в процессе анализа влияния разнообразных качественных рисков.

Определение степени риска проводилось по десяти бальной системе, в соответствии с эмпирической шкалой риска, разработанной авторами, занимающимися исследованиями в этой области (Т.Бачкай, В.Рудашевский, К.Татеиси), которая рекомендована для использования в работе определения рисков.

Эмпирическая шкала допустимого уровня риска.

№	Вероятность нежелательного исхода (величина риска)	Наименование градаций	Характеристика
1	0 – 1	Минимальный риск	Вероятность наступления отрицательных последствий чрезвычайно мала, отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
2	1 – 3	Малый риск	Вероятность наступления отрицательных последствий достаточно мала (незначительна), отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
3	3 – 4	Средний риск	Вероятность наступления отрицательных последствий незначительна, проявляются факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.

4	4 – 6	Высокий риск	Значительная вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует ограниченное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
5	6 – 8	Максимальный риск	Высокая вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует значительное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятий, возникает опасность потери вложенных средств
6	8 – 1	Критический риск	Вероятность наступления отрицательных последствий очень высокая (критическая), существует максимальное количество факторов, негативно влияющих на финансово хозяйственную деятельность предприятия, реальная потери вложенных средств.

Для определения поправки на риск составлена таблица:

Вид риска	Уровень риска										Определение максимального риска (уровень риска 10)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематические риски											
Страновой риск	1										Страновой риск
Экономический риск		1									Экономический риск
Политический риск	1										Политический риск
Риск форс-мажорных обстоятельств		1									Риск форс-мажорных обстоятельств
Несистематические риски											
Деловой риск	1										Существенные ограничения при осуществлении своей деятельности.
Риск финансирования		1									Не получение денежных средств от основного заказчика
Технический риск	1										Срывы сроков производимых работ, повышение цен на сырье, энергию и комплектующие
Маркетинговый риск	1										Отсутствие спроса на услуги
Юридический риск		1									Наличие не выявленных обременений объекта. Признание в судебном порядке судебных актов
Количество наблюдений	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	
Взвешенная сумма	5	8	0	0	0	0	0	0	0	0	
Сумма взвешенных	13										
Количество факторов	9										
Средневзвешенная величина	1,44										

Для расчета стоимости объекта оценки была выполнена подборка по ценам предложения из нескольких объектов схожих с объектом оценки назначением расположенные в Зеленоградском районе, соответствующие НЭИ объекту оценки, выставленные на продажу агентствами недвижимости и частными лицами в феврале 2019 года.

Расчет доходным подходом объекта недвижимости

Назначение – гостевой дом.

Арендопригодная площадь составляет 138,9 кв.м.

Таблица 30 Аналоги для расчета стоимости объекта недвижимости

№	Местоположение	Описание	Площадь,	Цена, руб.	Источник
---	----------------	----------	----------	------------	----------

			кв.м.	без НДС	
Гостевые дома					
1	Калининградская обл, Зеленоградский р-н, п. Рыбачий	все удобства, дом в сутки	72	5600	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_72_m_na_uchastke_8_sot._1102217565
2	Калининградская обл, Зеленоградский р-н, п. Рыбачий	все удобства, дом в сутки	105	5000	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_105_m_na_uchastke_16_sot._33612617
3	Калининградская обл, Зеленоградский р-н, п. Рыбачий	все удобства, дом в сутки	55	3000	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_55_m_na_uchastke_12_sot._587538041
4	Калининградская обл, Зеленоградский р-н, п. Рыбачий	все удобства, дом в сутки	120	10500	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_32_sot._1693587179
5	Калининградская обл, Зеленоградский р-н, п. Лесной	все удобства, дом в сутки	78	7200	https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_78_m_na_uchastke_80_sot._874525466
(5600+5000+3000+10500+7200)/5				6260	
Принятая в расчетах средняя величина арендой ставки				6260	

***Операционные расходы**

Для определения операционных расходов в настоящем отчете использовались соответствующие поправки, из Справочника оценщика недвижимости⁹, представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Приняты следующие корректировки: Операционные расходы составляют 19%

****Коэффициент недозагрузки**

Для определения коэффициента недозагрузки в настоящем отчете использовались соответствующие поправки, из Справочника оценщика недвижимости¹⁰, представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России

⁹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Издание второе. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 37

¹⁰ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2016. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Издание второе. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 19.

**2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду.
Активный рынок**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высокотехнологичные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкотехнологичные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартыры	7%	7%	8%

Приняты следующие корректировки: Коэффициент недозагрузки составляет 7,0%

Таблица 31 Расчет стоимости объекта недвижимости

Стоимость объекта оценки доходным подходом, руб.		10 026 000
РС = ЧОД / К		10 026 237
Постоянный валовой доход (средняя арендная ставка в день - недогрузка) * 360 дней)		2 095 848
Чистый операционный доход (ПВД – ОР)		1 697 637
*Операционные расходы (%)	19%	398 211
**Коэффициент недозагрузки, %	7%	157 752
Ставка капитализации	16,93	
Арендная ставка с учетом ожидаемого среднегодового роста, руб.	6260	
Площадь объекта оценки, кв.м.	246,3	

ВЫВОД: Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет: 10 026 000 (Десять миллионов двадцать шесть тысяч) рублей без НДС

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного количества товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Целью согласования результатов используемых подходов являются определения преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода к оценке определяются по следующим критериям:

- Достоверность информации;
- Полнота информации;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- Способность учитывать индивидуальные характеристики объектов;
- Допущения, принятые в расчетах.

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	«1 – 9»
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9

2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

Определение весов критериев оценки

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>B</i>	<i>Г</i>		<i>Вес критерия</i>
<i>A</i>	1	1/5	1/3	1/7	0,3121	0,0578
<i>B</i>	5	1	1/2	1/3	0,9554	0,1769
<i>B</i>	3	2	1	1/4	1,1066	0,2049
<i>Г</i>	7	3	4	1	3,0270	0,5604
					5,4011	1,0000

Анализируя применимость каждого подхода для оценки объектов, определяются весовые коэффициенты, отражающие достоверность использования каждого подхода для расчета итоговой стоимости

Преимущество затратного подхода состоит в достаточной точности расчета, возможности опереться при расчете на нормативные документы. Недостаток состоит в том, что покупатели недвижимости мало ориентируются при покупке на строительные затраты.

Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта, но его существенный недостаток заключается в негарантированности ожидаемых в будущем доходов, на которые опирается расчет и в непредсказуемости и нестабильности российского финансового рынка. Доходный подход к оценке, по мнению оценщика, имеет меньшую степень доверия чем сравнительный.

Метод сравнения продаж в наибольшей степени отвечает всем из вышеперечисленных критериев при условии, достаточного количества достоверных данных о реальных продажах.

Таким образом, удельные веса распределены между подходами экспертным методом с учетом их соответствия вышеуказанным критериям

Таблица 36 Согласование подходов

	Показатели	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сумма
1	Достоверность информации	40%	-	60%	100%
2	Полнота информации	40%	-	60%	100%
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	40%	-	60%	100%
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	40%	-	60%	100%
5	Способность учитывать индивидуальные характеристики объектов	40%	-	60%	100%
6	Допущения, принятые в расчетах	40%	-	60%	100%
	Среднее	40%	-	60%	100%

Таблица 37. Рыночная стоимость объекта оценки

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13				
Затратный подход	-	-	12196800	12197000
Сравнительный подход	15453000	40%		
Доходный подход	10026000	60%		

Расчет стоимости земельного участка проводился сравнительным подходом, следовательно, согласования не требуется

Подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Средневзвешенная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок площадью 1195,0 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:19. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13				
Затратный подход	-	-	3421000	3421000
Сравнительный подход	3421000	100%		
Доходный подход	-	-		

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 15 618 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей, без НДС:

- Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 3 421 000 (Три миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей
- Рыночная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 12 197 000 (Двенадцать миллионов сто девяносто семь тысяч) рублей

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден за срок меньше типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы продажи заложенного имущества для обеспечения возврата кредита.

Для расчета ликвидационной стоимости имущества в текущих российских условиях возможно применение следующего уравнения:

$$\text{Слик} = \text{Срын} \times (1 - \text{Квын}), \text{ где}$$

Слик - ликвидационная стоимость объекта оценки;

Срын - рыночная стоимость объекта оценки;

Квын - корректировочная поправка на вынужденность продажи ($0 < \text{Квын} < 1$).

По отношению к данному объекту оценки Оценщик принимает и учитывает следующие риски:

1. Риск по способу продажи. В нашем случае целью оценки является определение начальной цены торгов недвижимого имущества. Имущество, реализуемое в рамках исполнительного производства с торгов, может быть уценено по причине низкой ликвидности, наша же недвижимость является высоколиквидной. Риск определить начальную цену торгов, находится в среднем значении.

2. Риск по сроку продажи: срок реализации 180 дней для продажи недвижимости. Но реально, с учетом предпродажной подготовки (согласование заявки-поручения на продажу имущества с потенциальным комиссионером и получение разрешения на торги, изучение документации, подготовка и опубликование в центральной прессе извещения о проведении открытого аукциона или конкурса), остается не более 160 дней. Риск в таком ранге находится в среднем значении.

3. Риск инвестирования в связи с судебной отменой. Не учитывать такой риск нельзя. В обществе сложилось устойчивое мнение, что с большой вероятностью после проведения торгов должник при определенных усилиях, пользуясь несовершенством законодательства, добивается в судах признания сделки купли-продажи ничтожной, находя слабые звенья в цепи исполнительного производства. Гарантий возврата денежных средств, потраченных на приобретение недвижимости и процентов за пользование ими, никто не дает, а со страховыми компаниями связываться никто не хочет по понятным причинам. Поэтому при таком положении дел риск необходимо учитывать.

4. Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности. Если в условиях свободного рынка покупатель, приобретая недвижимость, несет расходы по регистрации прав собственности, то в нашем случае мы имеем дело с объектом, права на который будут находиться в залоге. Можно предвидеть, что покупателю предстоят дополнительные расходы, что скажется на коммерческой привлекательности сделки. Риск существует устойчивый спрос на аналогичное имущество. Накопленный износ за время значителен.

5. Риск снижения спроса. Объявление дефолта трудно предсказуемо. В настоящее время залога имущества практически компенсируется увеличением спроса.

6. Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки. Информация по объекту оценки:

Таблица 23 Расчет коэффициента вынужденной продажи

№	Тип риска вынужденной продажи	Ранг риска							
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8
1.	Риск от способа продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества					1			
2.	Риск от срока продажи: от 2-х до 18-ти месяцев					1			
3.	Риск инвестирования в связи с судебной отменой						1		
4.	Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки				1				
5.	Риск снижения спроса			1					
6.	Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки	1							
7.	Количество наблюдений	1	0	1	1	2	1	0	0
8.	Взвешенный итог по рангу	0,1	0	0,3	0,4	1	0,6	0	0
9.	Сумма по взвешенному итогу	2,4							

10.	Количество типов рисков	6							
	Коэффициент вынужденной продажи	0,4							

Таким образом, $\text{Слик} = \text{Срын} \times (1 - \text{Квын})$

ВЫВОД: Ликвидационная стоимость недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 9 371 000 (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча) рублей, без НДС:

- Ликвидационная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 2 053 000 (Два миллиона пятьдесят три тысячи) рублей
- Ликвидационная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 7 318 000 (Семь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей

16. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. Экспертная оценка произведена на основе предоставленной Заказчиком технической и прочей документации относительно оцениваемого объекта.

2. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.

3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, а также у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства, кроме обязательств по настоящему Договору, по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

5. Оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также не связана с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7. Оценщик лично произвел (принимал участие) инспекцию, наружный и внутренний осмотр оцениваемого объекта

Итоговое заключение:

Основываясь на доступной нам информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 15 618 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) рублей, без НДС:

- **Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 3 421 000 (Три миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей**
- **Рыночная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 12 197 000 (Двенадцать миллионов сто девяносто семь тысяч) рублей**

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

Ликвидационная стоимость (со сроком вынужденной реализации до 90 дней) недвижимого имущества - Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных – 0. Адрес: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13, на 12.02.2019 года, с учетом округления, оставляет: 9 371 000 (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча) рублей, без НДС:

- **Ликвидационная стоимость земельного участка общей площадью 1195,0 кв.м. составляет 2 053 000 (Два миллиона пятьдесят три тысячи) рублей**
- **Ликвидационная стоимость жилого дома общей площадью 246,3 кв.м. составляет 7 318 000 (Семь миллионов триста восемнадцать тысяч) рублей**

Оценщик _____ Ореховский В.Ю.

17. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

17.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

наименование	вид	источник
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552	копия	Заказчик
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429	копия	Заказчик

17.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297..
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299..
- ССО РОО 2015. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»

17.3 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Оценка недвижимости: Учебник (под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.). - М.: Финансы и статистика, 2005 – 496 с.
- Максимов С.Н. основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. – СПб: Питер, 2000. – 272 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 – 422 с.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с. –.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.

17.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- Официальный сайт администрации городского округа «Город Калининград» <http://www.klgd.ru/>
- Бизнес-портал Калининграда <http://www.kalg.ru/index.html>
- Информационно-аналитический портал Калининграда «Город Канта» <http://www.gorodkanta.ru/>
- Вестник Банка России <http://www.cbr.ru>
- Ежемесячный журнал Межрегиональной общественной организации по содействию развитию строительной отрасли «Союз инженеров-сметчиков».
- Другая информация сети Internet (конкретные ссылки указаны по тексту отчета).

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Задание на оценку и документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.
- Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщика, копии страхового полиса.
- Дополнительная информация по объектам аналогам (принт-скрины предложений)
- Фотографии объекта оценки

Приложение №1 Задание на оценку и копии документов предоставленных заказчиком

Основные положения Задания на оценку представлены ниже по тексту

№ п/п	Наименование	Информация
1	Объект оценки	
1.1	Наименование	Жилой дом. Площадь: общая 246,3 кв.м. Кадастровый номер: 39:05:020102:203. Этажность: 3, в т.ч. подземных - 0
1.1.1	Кадастровый номер	39:05:020102:203
1.1.2	Местоположение объекта оценки	Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
1.1.3	Текущее использование объекта оценки	По назначению
1.2	Наименование	Земельный участок площадью 1195,0 кв.м.
1.2.1	Кадастровый номер	39:05:020102:19
1.2.2	Местоположение объекта оценки	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Морское, ул. Дачная, д. 13
1.2.3	Текущее использование объекта оценки	Земли населенных пунктов – под существующий жилой дом
2	Имущественные права на объект оценки	
2.1	Жилой дом	
2.1.1	Вид права	Собственность
2.1.2	Правообладатель	Физическое лицо – Русаков Владимир Васильевич
2.1.3	Ограничения и обременения указанных прав	Не зарегистрированы
2.2	Земельный участок	
2.2.1	Вид права	Государственная федеральная собственность
2.2.2	Правообладатели	Российская Федерация
2.2.3	Ограничения и обременения указанных прав	Аренда. Срок действия с 10.08.2001
3	Задачи оценки	Задачей настоящей работы является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
4	Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
5	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Оценка проводится для внутренних нужд Банка
6	Вид стоимости	Учитывая цели оценки, определенные Заказчиком, действующие законодательные акты и основываясь на стандартах оценки, для определения стоимости имущества применялась рыночная стоимость
7	Дата оценки	12.02.2019г.
8	Дата осмотра	12.02.2019г.
9	Срок проведения оценки	12.02.2019 – 22.02.2019г.
10	Дата составления отчета	22.02.2019г.
11	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных выше целях

12	Специальные допущения и ограничивающие условия	Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – оценщик исходил из той предпосылки, что оцениваемый земельный участок оценивается в предположении, что он является свободным от застройки и коммуникаций, в расчетах не учитывается ограничения (обременения) на Объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
13	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость	Определяется единая стоимость объекта оценки на дату оценки – без определения границ интервала

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:	39:05:020102:19		
Номер кадастрового квартала:	39:05:020102		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 39:05:0610782		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Зеленоградский, п Морское, ул Дачная, д 13.		
Площадь, м2:	1195 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	1066298.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:05:020102:203		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под существующий жилой дом		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

МП

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39:05:020102:19	
Сведения о кадастровом инженер:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39:05:020102:19	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Аренда; Срок действия: с 10.08.2001; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Русаков Владимир Васильевич; Реквизиты документа-основания: Договор аренды земельного участка от 10.08.2001 № 6/н. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 18.06.2015; Реквизиты документа-основания: Территориальное землеустройство на землях особо охраняемых природных территории федерального значения Национальный парк «Куршская коса» от 18.07.2008 № 5-08 выдан: ООО "ГЕОИД". Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 22.02.2017; Реквизиты документа-основания: Распоряжение "Об утверждении границ водоохранной зоны и границ прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Калининградской области" от 26.09.2016 № 78 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Вид ограничения (обременения): Аренда; Срок действия: с 10.08.2001; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Русаков Владимир Васильевич; Реквизиты документа-основания: Договор аренды земельного участка от 10.08.2001 № 6/н. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 12.04.2018; Реквизиты документа-основания: Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39:05:020102:19	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	РОССИЯ
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:05:020102:19-39/003/2017-1 08.06.2017 11:19:01
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2001 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	39-01-02/057/2001-653	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2001	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Русakov Владимир Васильевич	
	основание государственной регистрации:	договор об аренде, Выдан 20.03.2001 постановление администрации, Выдан 05.02.2001 постановление администрации, Выдан 05.07.2000	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

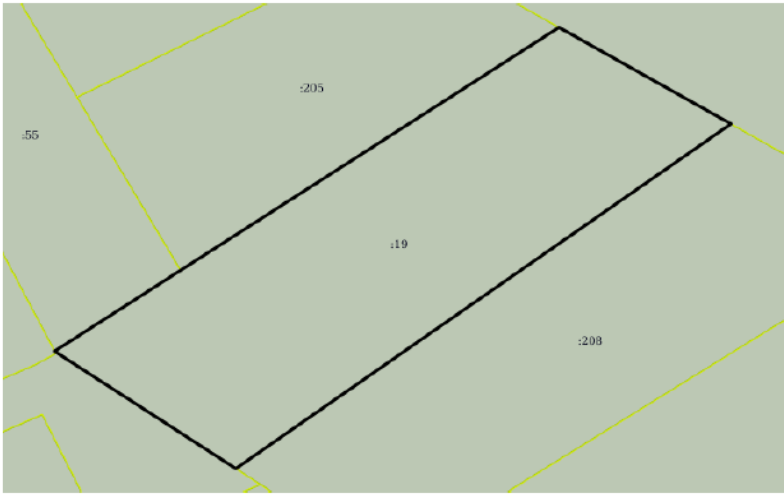
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39:05:020102:19	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39-05-020102:19	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 13	
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552							
Кадастровый номер:				39-05-020102:19			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	119°15.4'	20.38	данные отсутствуют	39-05-020102:23	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	39-05-020102:205	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	235°12.7'	62.34	данные отсутствуют	39-05-020102:208	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	302°52.3'	22.31	данные отсутствуют	39-05-020102:46	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.1	57°21.1'	61.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	39-05-020102:55, 39-05-020102:16	данные отсутствуют

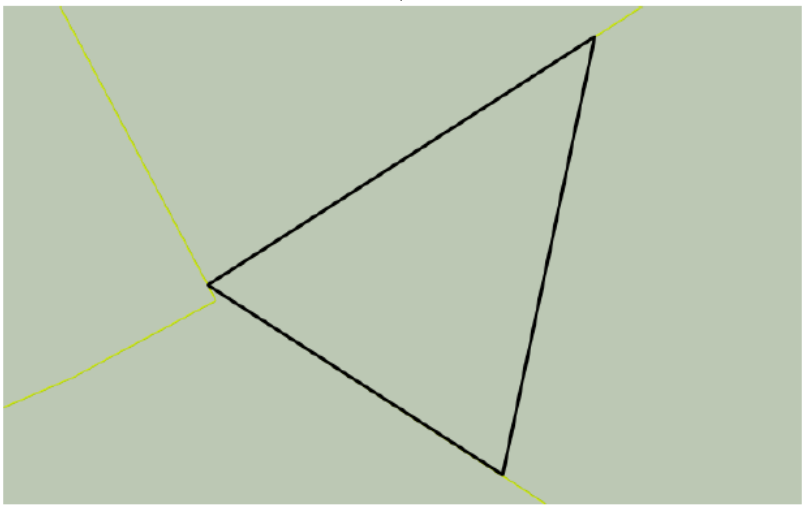
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

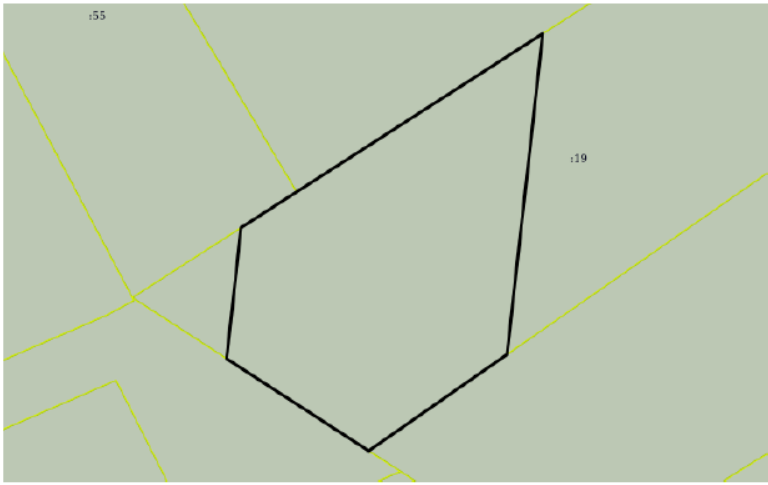
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552				
Кадастровый номер:		39:05:020102:19		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412142.63	1216647.34	-	-
2	412132.67	1216665.12	-	-
3	412097.1	1216613.92	-	-
4	412109.21	1216595.18	-	-
5	412142.63	1216647.34	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39:05:020102:19	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39-05:020102:19	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 3	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552			
Кадастровый номер:		39-05:020102:19	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
2	17	данные отсутствуют	
3	479	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13	
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552				
Кадастровый номер:		39:05:020102:19		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412109.21	1216595.18	-	0.03
2	412112.98	1216601.06	-	0.03
3	412106.33	1216599.66	-	0.03
4	412109.21	1216595.18	-	0.03

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 13
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759552				
Кадастровый номер:			39:05:020102:19	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412104.38	1216602.66	-	-
2	412097.1	1216613.92	-	-
3	412104.72	1216624.89	-	-
4	412130.06	1216627.72	-	-
5	412114.73	1216603.8	-	-
6	412104.38	1216602.66	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429			
Кадастровый номер:	39:05:020102:203		
Номер кадастрового квартала:	39:05:020102		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет		
Адрес (местоположение):	Калининградская область, р-н Зеленоградский, п. Морское, ул. Дачная, д. 13		
Площадь, м ² :	246.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом. Площадь: общая 246.3 кв.м. Инвентарный номер: нет. Этажность: 3. Подземная этажность: 0.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Крупноблочные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5567668.15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:05:020102:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:05:020102:127		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429			
Кадастровый номер:	39:05:020102:203		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

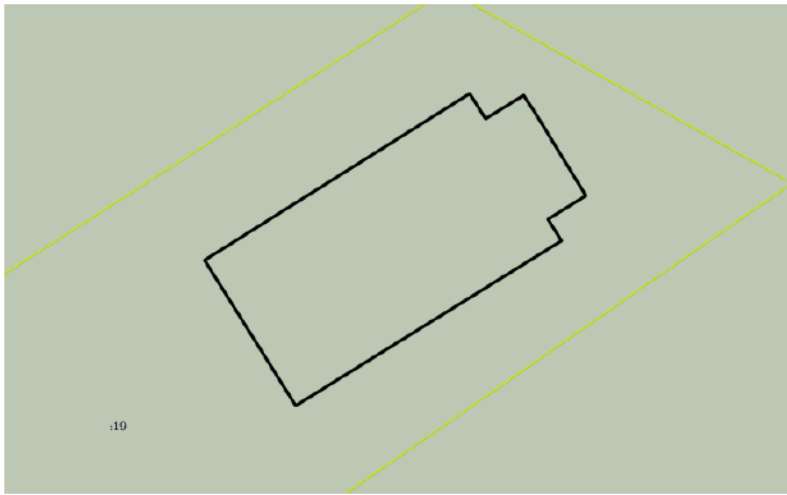
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429			
Кадастровый номер:		39-05-020102:203	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Русаков Владимир Васильевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39-03/338/2014-384 26.12.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429			
Кадастровый номер:		39-05-020102:203	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429			
Кадастровый номер:		39-05-020102:203	
План (чертеж, схема) объекта недвижимости			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №1 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429						
Кадастровый номер:		39-05-020102:203				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК39						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	412128.7	1216634.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	412137.28	1216648.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	412135.98	1216649.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	412137.19	1216651.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	412136.28	1216651.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	412132.02	1216654.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	412130.81	1216652.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	412129.7	1216653.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	412121.21	1216639.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		
		М.П.				

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист №2 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4	
				Всего листов выписки: 8	
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429					
Кадастровый номер:				39:05:020102:203	
10	412128.7	1216634.83	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №3 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
6 февраля 2019г. № КУВИ-001/2019-2759429						
Кадастровый номер:			39-05-020102:203			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК39						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приложение №2 Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщика, копии страхового полиса

**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 № 0001.

Оценщик:
Ореховский Владимир Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1110 № 768910, выдан 02.10.2010г.
Межрайонным отделением №1 УФМС России по Архангельской обл. в городе Архангельске

(серия, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
«10» февраля 2010г., регистрационный № 006334

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 «11» февраля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

0020573 *

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению
Ореховского Владимира Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ореховский Владимир Юрьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «10» февраля 2010г. за регистрационным № 006334

Дата выдачи «10» февраля 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18670В4000181 INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий страховой полис выдан Страхователем на основании заявления на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «17» июля 2018 г. (приложение № 1) и удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также договор страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах № 167 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее «ИО» от 01.08.2014 г. (приложение № 2, далее также Правила страхования).

Страхователь (Ф.И.О.): **ОЦЕНЩИК – ОРЕХОВСКИЙ ВЛАДИМИР ЮРЬЕВИЧ**

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

Вид деятельности Страхователя (выстраиваемая деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховый случай (с учетом всех исключений, порогов и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный наступление и зафиксированный решением арбитражного суда или принявший Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (покрывает и прописано)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (прописана и прописано)
5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	Не установлена	0,101 %	5050 (Пять тысяч пятьдесят) рублей.

Лимит ответственности по одному страховому случаю: **Не установлен**

с «21» Июля 2018 г. по «20» Июля 2019 г.

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса: **Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, действует в силу с 00 часов «21» Июля 2018 г., при условии наступления страховой премии на расчетный счет Страхователя в размере и сроки, указанные в Разделе «Перечень и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Перечень и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не наступившим и в силу и не имеет значения по нему не производится.**

Исключения из покрытия: **Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страхователем не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке хозяйственной стоимости ремонта транспортных средств (машинной технической экспертиза транспортных средств), деятельности по оценке материальной стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия подлежит оплате Страхователем единовременно безотчетно в полном объеме «01» июля 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в силе 1953-1814 Провинциального закона по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Для признания случая страховым требованием Выгодоприобретателя и возмещения ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и/или в течение срока взыскания, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и incorporated в настоящий Страховой полис, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 940 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1) Заявление на страхование; 2) Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и решение от «05» августа 2017г. ЗАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ, с ИДЕНТИФИКАЦИОННЫМ № 142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 01.08.2014г., СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК ОЦЕНЩИКИ» (ОАО «ВСК ОЦЕНЩИКИ»):

СТРАХОВАТЕЛЬ / Ореховский В.Ю. /

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРИОДИЗМЕ

ПП-1 № 484735

Настоящий диплом выдан Ореховскому Владимиру Юрьевичу за выполнение профессиональных обязанностей в течение 3-х лет с «10» февраля 2010 г. по «10» февраля 2013 г. (в том числе, что он(а) с «10» февраля 2010 г. по «10» февраля 2013 г. выполнял(а) профессиональные обязанности в качестве члена Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и в качестве члена Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»).

Государственная аттестация показала соответствие требованиям от 10 февраля 2010 г. (соответствие квалификаций) Ореховский Владимир Юрьевич члену Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и члену Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Диплом имеет право на изменение только одна профессиональная деятельность.

Регистрационный номер 9025

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008157-1 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Ореховскому Владимиру Юрьевичу**

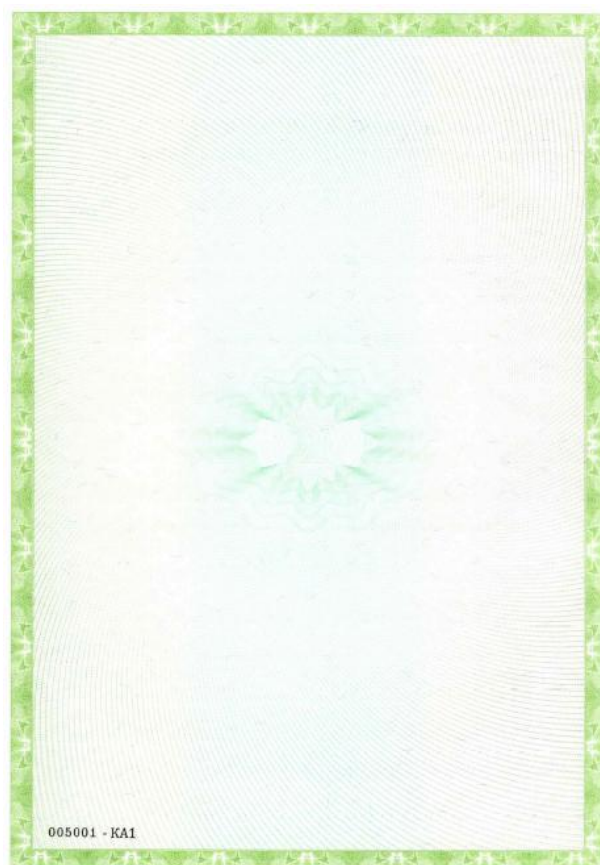
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Фирма "Метрикс" 2010-2011...»



Приложение №3 Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)

Меню продан земельный участок Купить земельный участок Участок 27 сот. (ИЖС) - куп

www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1331514033

Все объявления в Немане / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 27 сот. (ИЖС)

№ 1331514033, размещено 9 февраля в 09:40 757 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

9 500 000 ₽

8 909 775-45-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник
Частное лицо
На Авито с июня 2016

4 объявления пользователя

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск,
Калининградская область,
Зеленоградский городской округ,
посёлок Морское, Первомайская улица

39:05:020101:40
Земельный участок

Площадь: 27 сот.; Расстояние до города: 40

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Калининградская область,
Зеленоградский городской округ, посёлок Морское, Первомайская улица

Скрыть карту

Морское

Продам земельный участок на Куршской косе, в п. Морское, аренда 49 лет, фундамент 10% готовности собственности. При кадастровой стоимости участков в п. Морское 1 млн. руб. за сотку, это почти даром-). Торг уместен, продажа от собственника. СРОЧНО!!! Предложение ограничено по времени

https://www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_1331514033

Меню продан земельный участок Купить земельный участок Участок 6 сот. (ИЖС) - купи

www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1026594549

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 1026594549, размещено 9 февраля в 10:06 2250 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 911 451-97-27

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Завершено 3 объявления
5 объявлений пользователя

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск, поселок Рыбачий, ул. Школьная

Площадь: 6 сот.; Расстояние до города: 45

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, поселок Рыбачий, ул. Школьная

Участок на Курской косе. 6 соток. Дом 47 процентов готовность. Продажа от собственника.

https://www.avito.ru/zelenogradsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1026594549

Меню продан земельный участок Купить земельный участок Продажа участка Калининг

kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/199834088/

Недвижимость в Калининграде > Продажа > Продажа земельных участков в Калининградской области > Зеленоградский городской округ > пос. Морское
вчера, 18:45 48 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 1 400 сот.

Калининградская область, Зеленоградский городской округ, Морское поселок, ул. Набережная На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



21 фото

Площадь
1400 сот.

Участок находится в национальном парке "Куршская коса" в самом центре поселка Морское!

Рядом сосновые, лиственные леса, белые дюны, 400 метров до песчаных пляжей Балтийского побережья с одной стороны и 200 метров до Куршского залива.

3 800 000 ₽ 2 714 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 911 470-95-78

СНГ доставлены не будут, звоните

Покупатель, скажите, что направило объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа

ПРО
Центр недвижимости ДОМ
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Еще 55 объектов

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/suburban/199834088/>

Дом 195 м² на участке 8 сот. 18 000 000 ₽

№ 997615715, размещено 15 января в 11:50 1673 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

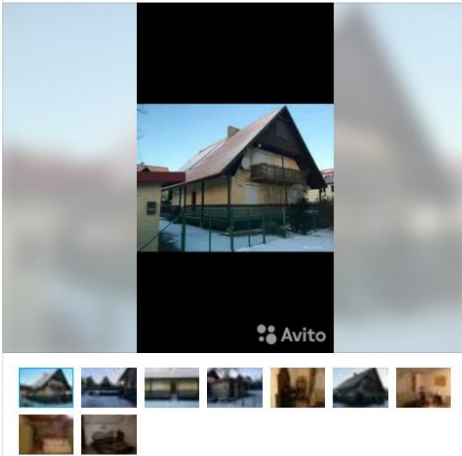
8 906 210-96-18

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 20 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск,
Зеленоградский район, п.Морское
ул.Дачная 10



Площадь дома: 195 м²
Площадь участка: 8 сот.
Расстояние до города: 47

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2

Площадь дома: 195 м²
Площадь участка: 8 сот.
Расстояние до города: 47

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский район, п.Морское ул.Дачная 10 [Посмотреть карту](#)

Уютный большой семейный дом на Куршской косе! Поселок Морское, улица Дачная.

Общая площадь 195 кв м. 2 жилых этажа и жилая мансарда 30 кв м., большая терраса, 2 балкона.

В доме 6 спален, 4 санузла с душем или ванной, кухня, общий зал с камином.

Функциональная планировка, позволяющая одновременно размещать большое число гостей.

Отопление - от собственной котельной (2-х контурный котел) на твердом топливе.

Водопровод- собственная скважина с трехступенчатой системой очистки. Септик. Газовая плита, интернет, телефон. Дом продается в полной комплектации, с мебелью и бытовой техникой.

Участок 8 соток в аренде на 49 лет. Территория - благоустроена, озеленена, на территории имеется бытовые помещения (для хранения садового инвентаря, велосипедов, угля) общей площадью 16кв м, мангал-барбекю. Продажа от собственника.

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_195_m_na_uchastke_8_sot._997615715

Меню Я продан земельный участок X Дома, дачи, коттеджи - пр X Дом 195 м² на участке 8 сот X Дом 155 м² на участке 8 сот X +

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_155_m_na_uchastke_8_sot_531664680

Дом 155 м² на участке 8 сот.

№ 531664680, размещено 10 февраля в 22:53 10938 (+11)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
8 952 XXX-XX-XX

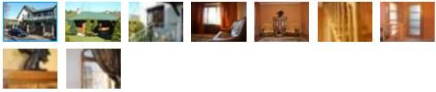
Написать сообщение

Застройщик
Агентство
На Авито с августа 2011

7 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Стас

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск, Куршская коса п. Морское



Площадь дома: 155 м²
Площадь участка: 8 сот.
Расстояние до города: 46

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Куршская коса п. Морское
Посмотреть карту

Дом расположен на территории национального парка "Куршская коса" посёлок Морское.
Идеально подходит для любителей рыбалки и отдыха
Общая площадь дома: 155 кв.м.
Вся остальная информация по телефону

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_155_m_na_uchastke_8_sot_531664680

Меню Я продан земельный участок X Дома, дачи, коттеджи - пр X Дом 162 м² на участке 6 сот X +

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_162_m_na_uchastke_6_sot_1501156242

Дом 162 м² на участке 6 сот.

№ 1501156242, размещено 28 января в 18:07 ☎ 777 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 921 262-78-11

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "ЭРВИН"
Агентство
На Авито с ноября 2010 🌟

Контактное лицо:
Стрельчикова Евгения Игоревна

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск,
Калининградская область,
Зеленоградский городской округ,
посёлок Рыбачий, улица Победы, 40



Площадь дома: 162 м²
Площадь участка: 6 сот.
Расстояние до города: 5

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 2

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Калининградская область,
Зеленоградский городской округ, посёлок Рыбачий, улица Победы, 40
[Посмотреть карту](#)

Вниманию ценителей уединенного отдыха!

Продается современный жилой дом в Национальном парке - Куршская Коса, п.Рыбачий. Уникальное месторасположение и абсолютный комфорт проживания или отдыха!

152 кв.м, 2 этажа. 2009 года постройки. 6 соток земли в аренде, которые можно увеличить до 9 соток.

Большая гостиная зона с камином и выходом во двор, 3 спальни на 2-м этаже.

Остается вся мебель и техника.

Качественные строительные и отделочные материалы.

Отдельностоящая баня на дровах с комнатой отдыха.

Летняя веранда оборудована зоной барбекю.

Хоз.помещение для инвентаря.

Продуманная система коммуникаций и обслуживания дома:

- Скандинавская система отопления и подогрева воды на основе теплового насоса типа "воздух-вода", которой можно управлять как на месте, так и через Интернет.
- Собственная артезианская скважина (имеется паспорт). Постоянный сильный напор воды.

150 объявлений агентства

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_162_m_na_uchastke_6_sot_1501156242

Меню продан дом в Калининграде X Дома, дачи, коттеджи - пр X Коттедж 72 м² на участке X

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_72_m_na_uchastke_8_sot._1102217565

Все объявления в Калининграде / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Снять / Коттеджи / Посуточно Назад Следующее

Коттедж 72 м² на участке 8 сот.

№ 1102217565, размещено 4 февраля в 19:13 7904 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



Даты:

Количество гостей:

8 962 264-24-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Татьяна Перминова
На Авито с октября 2016

3 объявления пользователя

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский район поселок Рыбачий улица Победы дом 9

Площадь дома: 72 м² Вид объекта: коттеджи
Площадь участка: 8 сот. Материал стен: кирпич
Расстояние до города: 35 Этажей в доме: 1

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский район поселок Рыбачий улица Победы дом 9 [Посмотреть карту](#)

Аренда гостевого дома на тер-рии Нац Парка в п. Рыбачий. Море 1,5 км, залив 200 м. Дом со всеми удобствами, рассчитан на 6-8 чел, 3 спальни, совм. сан. узел, кухня-столовая. Территория благоустроена, есть беседки, мангал, качеля, много цветов. Стоянка авто включена в проживание. Постельные принадлежности, кухня, бытовая техника, посуда предоставляются. Экологический отдых в заповедной зоне (хвойные леса, морской воздух, грибы, ягоды, рыбная продукция местных производителей, рыбалка на залив и озере, редкие животные (олени, косули, лисы, бобры, кабаны и т.д.) в доступной

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_72_m_na_uchastke_8_sot._1102217565

Меню Я продан дом в Калининграде X Дома, дачи, коттеджи - пр X Дом 105 м² на участке 16 сот X

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_105_m_na_uchastke_16_sot_33612617

Дом 105 м² на участке 16 сот.

№ 33612617, размещено 30 января в 09:29 2447 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



Даты: Звезд и выезд

Количество гостей: 1 2 3 4 5+

8 911 072-30-40

Ольга
На Авито с июня 2011
Завершено 3 объявления
6 объявлений пользователя

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский городской округ, Калининградская область, поселок Рыбачий

Площадь дома: 105 м² Вид объекта: дома
Площадь участка: 16 сот. Материал стен: брус
Расстояние до города: 60 Этажей в доме: 2

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский городской округ, Калининградская область, поселок Рыбачий Скрыть карту

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_105_m_na_uchastke_16_sot_33612617

Меню Я продан дом в Калининграде X Дома, дачи, коттеджи - пр X Коттедж 55 м² на участке 12 сот X

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_55_m_na_uchastke_12_sot_587538041

Все объявления в Калининграде / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Снять / Коттеджи / Посуточно Назад Следующее

Коттедж 55 м² на участке 12 сот.

№ 587538041, размещено 25 января в 18:37 15076 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



Даты: Звезд и выезд

Количество гостей: 1 2 3 4 5+

8 962 255-53-07

Написать сообщение

Марина
На Авито с мая 2017
Завершено 8 объявлений

Адрес: Калининградская область, Зеленоградск, Зеленоградский городской округ, Калининградская область, поселок Рыбачий



https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_55_m_na_uchastke_12_sot_587538041

Меню продан дом в калининграде Дома, дачи, коттеджи Коттедж 120 м² на участке

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_32_sot_1693587179

Все объявления в Калининграде Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Снять / Коттеджи / Посуточно

Коттедж 120 м² на участке 32 сот.

№ 1693587179, размещено 28 января в 10:59 3485 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



Даты: Завезд и выезд

Количество гостей: 1 2 3 4 5+

8 906 757-70-91

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Сергей
На Авито с мая 2018
Завершено 4 объявления

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск,
Калининградская область,
Зеленоградский городской округ,
Куршская коса, Плесной



Площадь дома: 120 м² Вид объекта: коттеджи
Площадь участка: 32 сот. Материал стен: сэндвич-панели
Расстояние до города: 10 Этажей в доме: 2

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_120_m_na_uchastke_32_sot_1693587179

Меню продан дом в калининграде Дома, дачи, коттеджи Коттедж 78 м² на участке

www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_78_m_na_uchastke_80_sot_874525466

Все объявления в Калининграде Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Снять / Коттеджи / Посуточно

Коттедж 78 м² на участке 80 сот.

№ 874525466, размещено 11 февраля в 11:29 11942 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку



Даты: Завезд и выезд

Количество гостей: 1 2 3 4 5+

8 911 855-18-33

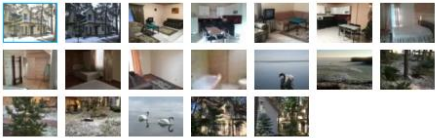
Написать сообщение

Частное лицо
На Авито с октября 2008
Завершено 129 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо:
Лариса

Адрес:
Калининградская область, Зеленоградск,
Куршская коса, 400 м за п. Лесной



Площадь дома: 78 м² Вид объекта: коттеджи

https://www.avito.ru/zelenogradsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_78_m_na_uchastke_80_sot_874525466

<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>

Приложение №4 Фотографии объекта оценки



Вид на земельный участок /Внешний вид дома



Внешний вид дома



Внешний вид дома



Внешний вид дома