

*Сопроводительное письмо к отчету № 122-2023/11*

*об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"*

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Задачи и цель оценки: определение рыночной стоимости, для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Вид стоимости: рыночная

Дата оценки: 17.10.2023 г.

Дата составления отчета: 17.10.2023 г.

Основание для проведения оценки: Муниципальный контракт № 43 от 21.09.2023 г.

Заказчик оценки: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

*Итоговая стоимость объекта оценки*

Итоговая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

*рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)*

*419 000,00*

*Четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек*

*рыночная стоимость, без учета НДС (20%)*

*349 166,67*

*Триста сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек*

*17.10.2023 г.*

Оценщик

Генеральный директор ООО «АВЕКСКОМ»

  
/Иванова О. Е./

  
/Иванова О. Е./





### **Отчет**

***об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"***

Порядковый номер отчета – 122-2023/11

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

Заказчик - Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

г. Санкт-Петербург  
2023 год

## Содержание

Содержание.....	3
1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI.....	4
2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения .....	5
3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке .....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	7
5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика .....	8
6. Описание объекта оценки .....	9
6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	9
6.2. Описание местоположения объекта оценки .....	10
6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	10
7. Анализ рынка объекта оценки.....	10
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	10
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	12
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования .....	13
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	16
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	18
8. Анализ наиболее эффективного использования .....	18
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....	19
9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	19
9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты .....	22
9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости .....	28
9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости .....	29
10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата .....	29
11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения.....	30
12. Приложения.....	31

**1. Сведения в соответствии с требованиями пунктов 1-3 ФСО VI**

Порядковый номер отчета – 122-2023/11

Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – Муниципальный контракт № 43 от 21.09.2023 г.

Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки	объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Права на объект оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Задачи проведения оценки	определение рыночной стоимости
Цель оценки	для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	не требуются, с учетом положений ст 7. ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ "Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки», определяется рыночная стоимость
Дата оценки	17.10.2023
Специальные допущения	не выявлены
Иные существенные допущения	не выявлены
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
Указание на форму составления отчета об оценке	на бумажном носителе и в форме электронного документа
Дополнительная информация в	состав и объем документов и материалов, представляемых

соответствии с п. 3 ФСО IV	заказчиком оценки: состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: перечень документов и материалов, содержащих информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477 существенная информация, содержащая информацию, которая соответствует известным заказчику фактам: отсутствует заказчик оценки, подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика (письмо-представление) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) - данные отсутствуют формы представления итоговой стоимости - рыночная стоимость определяется в виде единого числа за помещение, выражается с учетом и без учета НДС (20%)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	объект оценки не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград" фактическое использование - на дату оценки используется в качестве вспомогательного (подсобного) помещения для хранения личных вещей характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком: Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477, а также данных, указанных в письме представлении (при наличии) и данных визуального осмотра
Условия осмотра объекта оценки, отличные от проведения оценщиком или его представителем осмотра объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки	осмотр производился представителем оценщика, дополнительные характеристики установлены при визуальном осмотре 21.09.2023
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	право собственности, субъект права Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", оценке подлежит право собственности, ограничения (обременения) – не зарегистрированы
Суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	в соответствии с требованиями п. 30 ФСО №7

## 2. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку:

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Использование отчета возможно исключительно для целей, указанных в соответствующих его разделах.
- Результаты оценки являются действительными на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.
- В процессе подготовки отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком.
- Расчеты выполнены на основе копий документов, представленных Заказчиком оценки, а также исследований рынка услуг, проведенных Оценщиком.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Предоставленные Заказчиком правоустанавливающие документы на объекты оценки содержат все надлежащие технические характеристики по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик гарантирует сохранять конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке
- Ограничения (обременения) – не зарегистрированы
- Специальные допущения - не выявлены
- Иные существенные допущения - не выявлены

### **3. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке**

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции
- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении

- изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7), Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14 апреля 2022 г. N 200
  - федеральный стандарт оценки №7 Приказ Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
  - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
  - Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России – по состоянию на дату составления отчета отсутствуют.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Заказчик:	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	Полное наименование - Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» Сокращенное наименование: КМИ И ЗР Местонахождение, адрес: 236040, Калининградская обл, г. Калининград, пл. Победы, д.1 ОГРН 1023900592759 от 29.11.2002 ИНН 3903010414 / КПП 390601001
Оценщик, подписавший отчет об оценке	



Иванова Ольга Евгеньевна	<p>Иванова Ольга Евгеньевна  Оценщик (НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия", Диплом ПП-I № 493331 от 27.05.2011 г.)  Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: №024586-1 от 08.07.2021.  Трудовой договор №2 от 07.02.2013  Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45  Электронный адрес: olganew@list.ru  Контактный тел. 8-911-751-77-28  ИНН 100119090597, СНИЛС 106-537-096-47  Страховой полис №5 к договору №433-191-126879/21 от 13.12.2021 г. СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия договора с 01.01.2022 по 31.12.2023 страховая сумма 1 000 000 руб.  Член Некоммерческое партнерство саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» наименование до 17.02.2017; Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО») после 17.02.2017. Место нахождения партнерства 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 101, реестровый №0512</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ООО «АВЕКСКОМ»	<p>полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «АВЕКСКОМ»  сокращенное наименование – ООО «АВЕКСКОМ»  ИНН/КПП 7811540225/781101001  ОГРН 1137847000620 от 09.01.2013  место нахождения: 192012, г. Санкт-Петербург, 2-й Рабфаковский пер., д. 7, корп. 1, кв. 45  тел. 8-812-946-58-21, электронная почта info@avexcom.ru  Данные об обязательном страховании ответственности юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности - СПАО «ИНГОССТРАХ», договор № 433-191-105264/23 от «31» июля 2023 г. Страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. Срок действия договора с «05» августа 2023 года по «04» августа 2025 года</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Не привлекались	-

##### 5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении Отчета об оценке:

Оценщик 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 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.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствует

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также гарантируется соблюдение иных случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки<sup>1</sup>

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
обременения (ограничения прав) прав:	не зарегистрированы
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	-
местоположение объекта оценки:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4
местоположение на территории области	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно, многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города
общая площадь, кв. м	14,00
назначение	нежилое
локальное местоположение (описание здания, в котором располагается помещение)	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом) постройки XX века, состояние удовлетворительное - в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций, с видимым износом оконных и дверных блоков, элементов внешней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием, все коммуникации присутствуют
этаж расположения	подвал
наличие коммуникаций	предусмотрено электроснабжение
характеристики входа	отдельный
общее состояние помещений,	удовлетворительное - в удовлетворительном техническом

<sup>1</sup> Существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки принята на основании документов, предоставленных заказчиком, характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов <https://yandex.ru/maps>, <https://www.google.com/maps>, состояние здания и помещений, класс качества отделки, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку).

класс качества отделки	состоянии, с видимым износом дверных блоков, элементов внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием, внутренняя отделка отсутствует
фактическое использование объекта оценки	на дату оценки используется в качестве вспомогательного (подсобного) помещения для хранения личных вещей
балансовая стоимость	данные не предоставлены
перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477

## 6.2. Описание местоположения объекта оценки<sup>2</sup>

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4.

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации.

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Город областного значения, образует городской округ.

Население — 489 735 человек (2023). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек.

## 6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Фактически представляет собой вспомогательное (подсобное) помещение для хранения личных вещей, конструктивные и планировочные решения предусмотрены при строительстве дома для данного вида использования, что не позволяет использовать объект оценки по иному назначению, в том числе: подземный этаж, отсутствие оконных проемов, достаточно низкая высота потолков, вход в помещение под уклоном, расположение в жилом доме, наличие минимальных коммуникаций.

## 7. Анализ рынка объекта оценки

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>3</sup>

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут

<sup>2</sup> По данным <https://ru.wikipedia.org/>

<sup>3</sup> Использованные материалы: НО «СтатРиэлт», <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>, Анализ 2023 Сентябрь

задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

Торговых помещений и зданий – на 4%,

Административных помещений и зданий – на 2%,

Складских помещений и зданий – на 6%,

Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов

*В регионе расположения объекта оценки влияние общей политической и социально-экономической обстановки характеризуется вышеуказанными факторами.*

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

- Земельные участки не застроенные
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения)

Объектом оценки является объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное  
Номер отчета – 122-2023/11  
Дата составления отчета – 17.10.2023 г.

образование городской округ "Город Калининград"

В соответствии с назначением рынок помещений можно разделить на:

- жилые помещения – помещения, предназначенные для постоянного проживания;
- нежилые/коммерческие помещения – помещения, не предназначенные для проживания, используемые, как правило, в целях получения дохода, то есть при осуществлении предпринимательской/коммерческой, деятельности;

В соответствии с предоставленными документами, объект оценки имеет нежилое назначение.

В свою очередь нежилые помещения разделяют в соответствии с функциональным назначением/использованием на:

- предназначенные для осуществления коммерческой деятельности: общественно-деловые, в т. ч.: предназначены для осуществления административной деятельности, для размещения персонала, обслуживания населения, используемые под общественные и деловые цели; расположены в бизнес-центрах, административных зданиях, а также зданиях общественно-делового назначения, торгово-сервисные в т. ч.: предназначены для осуществления торговой деятельности (магазины), обслуживания населения: (салоны красоты, оказания бытовых услуг), организаций выставок, спортивных мероприятий, под общественное питание; расположены в торговых центрах, бытовых торговых зданиях, а также зданиях торгово-сервисного назначения, производственно-складские, в т. ч.: предназначены для осуществления производственной деятельности, размещения складов; расположены в зданиях производственно-складского назначения, на территориях производственных комплексов, помещения свободного назначения - стрит-ритейл – помещения, расположенные на первых/цокольных/подвальных этажах жилых зданий, с возможностью использования под торгово-сервисную, общественно-деловую функцию: магазины, офисы, банки, оказания бытовых услуг населению, общепит, салоны красоты, медицинские кабинеты и т. д., а также в качестве вспомогательных помещений

- не предназначенные для ведения коммерческой деятельности

В свою очередь помещения, непредназначенные для ведения коммерческой деятельности можно разделить по функциональному назначению:

- вспомогательные (подсобные) помещения для личного использования (используемые для хранения личных вещей), расположенные как правило в жилых домах на цокольных и подвальных этажах.

- гаражи для личного использования, машино-места (используемые для хранения автотранспорта), расположены, как правило в ряде гаражей (ГСК), а также подземных/наземных паркингах

В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение, фактическое использование - на дату оценки используется в качестве вспомогательного (подсобного) помещения для хранения личных вещей. Локальное местоположение - жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом) постройки XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют. Таким образом, объект оценки можно рассматривать как нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования).

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды

- рынок аренды – передача прав временного пользования (право аренды) на недвижимость.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости. Таким образом, в дальнейшем оценщиком рассматривался рынок продажи нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования).

### **7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативном варианте его использования**

Рынок продажи аналогичных объектов в г. Калининград является достаточно объемным. Характеризуется достаточным количеством предложений. По состоянию на дату оценки в г. Калининград представлено 15<sup>4</sup> предложений по продаже нежилых помещений из сегмента нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования). Цены

---

<sup>4</sup>По данным предложений размещенных в открытых источниках, сайтов сети интернет: <https://www.domofond.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://zdanie.info> и др.

предложений находятся в диапазоне 10 500 – 53 571,43 руб./кв. м. Предложения по продаже нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования) в г. Калининград, актуальные на дату оценки:



**Гараж, 10 м<sup>2</sup>**

**200 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Белгородская ул., 5  
р-н Московский  
05 октября, 10:08



**Гараж**

**150 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Батальная ул., 100  
р-н Московский  
24 сентября, 18:25



**Гараж, 21 м<sup>2</sup>**

**600 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Галактическая ул., 14  
р-н Центральный  
23 сентября, 11:04



**Гараж, 10 м<sup>2</sup>**

**360 000 Р**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Маршала Баграмяна, 36  
р-н Ленинградский  
15 октября, 16:38



**Гараж**

**120 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Тихорецкая ул., 22Б  
р-н Московский  
26 сентября, 9:13



**Гараж, 10 м<sup>2</sup>**

**130 000 Р**

Калининградская область, Калининград, 3-я  
Большая Окружная ул., 243к1  
р-н Ленинградский  
10 октября, 12:02



**Гараж, 10 м<sup>2</sup>****150 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Тихорецкая ул., 22Б  
р-н Московский  
17 октября, 19:40

**Гараж, 10 м<sup>2</sup>****105 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Тихорецкая ул., 22Б  
р-н Московский  
08 октября, 22:15

**Гараж, 11 м<sup>2</sup>****300 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Орудийная ул., 32Вк1  
р-н Ленинградский  
27 сентября, 15:54

**Гараж****250 000 Р**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Старшины Дадаева, 70  
р-н Ленинградский  
29 сентября, 20:20

**Гараж, 10 м<sup>2</sup>****220 000 Р**

Калининградская область, Калининград,  
Красная ул., 139В  
р-н Центральный  
29 сентября, 15:03

**Гараж, 10 м<sup>2</sup>****150 000 Р**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Александра Невского, 269  
р-н Ленинградский  
19 октября, 16:52



**Гараж, 14 м²****750 000 ₽**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Грекова, 12  
р-н Центральный  
21 сентября, 8:19

**Гараж, 22 м²****922 000 ₽**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Тихоненко, 17А  
р-н Центральный  
12 октября, 4:07

**Гараж, > 30 м²****1 300 000 ₽**

Калининградская область, Калининград, ул.  
Белинского, 44  
р-н Центральный  
04 октября, 10:38



По данным сайта ТоргиГов в течении 2-х месяцев до даты оценки было объявлено 4<sup>5</sup> лота по продаже аналогичных помещений:

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000104\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000104_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000101\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000101_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000097\\_1/\(lotInfo:docs\)?fromRec=false#lotInfoSection-docs](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000097_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs)

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000100\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000007890000000100_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Из них звершено (торги состоялись) 2 лота. Цены сделок/предложений находятся в диапазоне 42 897,16 – 31 159,62 руб./кв. м.

#### 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы и величина их влияния приняты согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» ПЦФКиО, Нижний Новгород, 2021-2023; данным аналитический исследований Некоммерческой организации «СтатРиелт»<sup>6</sup> «Электронного справочника оценщика»<sup>7</sup>, а также на основании данных открытых предложений. В настоящем отчете указан расширенный диапазон влияния.

- Имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывает вид передаваемых прав при заключении сделки (право собственности или право долевой собственности). Величина влияния данного фактора 0,95 – 0,75.

<sup>5</sup> <https://torgi.gov.ru>

<sup>6</sup> <https://www.statrielt.ru>

<sup>7</sup> <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Наличие обременений: наличие обременения как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а, следовательно, не является автоматическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет.

Наличие обременения (аренда) не приводит к потере дохода. Согласно пункту 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Во всех указанных случаях первоначальный арендодатель по договору должен быть заменен новым - приобретателем вещного права на имущество.

Арендная плата определяется на основании рыночной стоимости. Таким образом, условия договора соответствуют рыночным. В результате такой сделки новый собственник не теряет доход. Наоборот, приобретение объекта недвижимости с арендатором освобождает нового собственника от необходимости его поиска и снижает недозагрузку до минимума. Таким образом, обременение объекта недвижимости договором аренды не приводит к снижению стоимости, влияние данного фактора на стоимость не оказывает.

Наличие такого обременения как ипотека, так же не приводит к снижению стоимости объекта недвижимости, поскольку для того, чтобы продать объект недвижимости с обременением ипотека, нужно его снять, а точнее, погасить задолженность перед банком и сдать подтверждающие документы в Росреестр для внесения изменений в запись ЕГРП. Таким образом, фактически сделка производится без данного обременения. Влияние данного фактора не выявлено.

Наличие других обременений, снижают стоимость объектов недвижимости, т. к. накладывают ограничения (отсутствие возможности) на использование, получение доходов. Величина влияния данного фактора индивидуальна, в первую очередь зависит от площади, занятой обременениями, характером ограничений.

- Местоположение подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно областного центра, центральной части города, основных транспортных магистралей, развитости социальной инфраструктуры ближайшего окружения, транспортной доступности объекта, а также учитывает престижность района. Диапазон влияния 0,30 – 0,90

- Общая площадь объекта недвижимости. Учитывается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше) >0,98. Нижний предел не ограничен.

- Состояние здания/помещений учитывает разницу в общем состоянии. Диапазон влияния 0,50 – 0,95 по отношению к объектам в новом состоянии

- Наличие коммуникаций – учитывает увеличение стоимости цен предложений за объект недвижимости при наличии коммуникаций. Диапазон влияния:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	<b>0,61</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	<b>0,99</b>

- Характеристика конструктивных элементов здания, в котором расположено помещение – учитывает материал конструктивных элементов здания (здание капитальное: кирпичное, панельное/деревянное/здание из металлоконструкций). Стоимость цен предложений помещений, расположенных в капитальных зданиях, выше стоимости цен предложений помещений, расположенных в зданиях из металлоконструкций, а также деревянных зданиях. Диапазон влияния до 0,5.

- Наличие отдельного входа. Стоимость цен предложений помещений, имеющие отдельный вход выше стоимости цен предложений помещений, имеющих общий вход 0,93 – 0,50.
- Этаж расположения. Стоимость цен предложений помещений, расположенных на первом этаже выше стоимости цен предложений помещений, расположенных в подвале, цокольном этаже. Диапазон влияния 0,98 – 0,45.
- Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения от 2 до 30%.
- Период экспозиции аналогичных объектов на рынке, изменение цены за период (при наличии информации) – информация отсутствует

#### 7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград". Задачей оценки является определение рыночной стоимости.

Как показывает анализ, рынок продажи аналогичных объектов является достаточно объемным. Характеризуется достаточным количеством предложений. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок продажи нежилых помещений, из сегмента нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования).

По приведённому анализу рынка можно сделать вывод, что стоимость объекта оценки может быть находиться в границах диапазона 10 500 – 53 571,43 руб./кв. м.

#### 8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7, гл. VI, ст. 13).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Далее анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом сегмента рынка.

Юридически разрешенное использование:

В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение. Таким образом, юридически возможно использовать помещение только как нежилое помещение.

Физические возможные варианты использования:

Объект оценки представляет собой нежилое помещение. В соответствии с предоставленными документами помещение имеет нежилое назначение, фактическое использование - на дату оценки используется в качестве вспомогательного (подсобного) помещения для хранения личных вещей. Локальное местоположение - жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом) постройки XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют.

Фактически представляет собой вспомогательное (подсобное) помещение для хранения личных вещей, конструктивные и планировочные решения предусмотрены при строительстве дома для данного вида использования, что не позволяет использовать объект оценки по иному назначению, в том числе: подземный этаж, отсутствие оконных проемов, достаточно низкая высота потолков, вход в помещение под уклоном, расположение в жилом доме, наличие минимальных коммуникаций.

Таким образом, с точки зрения физического возможного варианта использования, объект оценки можно рассматривать только как нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования), в соответствии с проведенным анализом рынка.

Препятствий физического характера для использования оцениваемого объекта как нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования), в соответствии с проведенным анализом рынка, назначений нет, является физически возможным.

Использование помещения под любую функцию, из юридически допустимых и физически возможных является финансово-оправданным, т. к. любой вариант использования будет приносить

прибыль.

Учитывая вышеизложенный факт, использование помещения, в соответствии с проведенным анализом рынка, как нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования), является оправданным и максимально эффективным, из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта оценки.

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

В соответствии с ФСО V/2022 п. 1 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Рассмотрение возможности применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, допущений и ограничений оценки (ФСО V/2022 п. 2):

Задачи и цель - определение рыночной стоимости, для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"

Объект оценки объект недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Результат анализа наиболее эффективного использования - в соответствии с фактическим использованием - в соответствии с проведенным анализом рынка как нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования).

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V/2022 п. 4)

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, объем и качество информации о сделках<sup>8</sup> (предложениях)<sup>9</sup> с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок (предложений) с аналогами осуществляется на рынке) - рынок нежилых помещений является достаточно активным, хорошо развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений/сделок

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами) – по состоянию на дату оценки информация о сделках/предложениях является доступной, проверить полноту и достоверность исходной информации представляется возможным

<sup>8</sup> В соответствии с ФСО V/2022 п.6 методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений - цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. / ФСО I/2022 п.8.). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене.

<sup>9</sup> Здесь и далее рассматривается возможность использования, в т. ч. цен предложений

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки (предложения) с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени) – рыночная информация является актуальной на дату оценки, рыночные условия стабильны в период с даты публикации цен предложений/сделок до даты оценки

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) – подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов по своим существенным характеристикам к объекту оценки является возможным

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних сделок/предложений по объектам-аналогам. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение или недавно, совершенные сделки, и придет к заключению о возможной предлагаемой цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Таким образом, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным.

#### Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V/2022 п. 11).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Возможность и целесообразность применения доходного подхода:

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка) - данном случае объект недвижимости не подразумевает коммерческое использование, предназначен для личного использования т. е объект не способен генерировать потоки доходов

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) - степень неопределенности будущих доходов, по мнению оценщика, высокая, использование методов доходного подхода требует большого количества допущений, а также достоверной информации о финансовых потоках аналогичных объектов; отсутствие полноты и достоверности исходной информации в части сумм и сроков поступления будущих доходов, а также необходимость использования большого количества допущений (приводящих к существенному нарастанию суммарной погрешности) позволяет сделать вывод о том, что определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода не позволяет обеспечить приемлемый уровень точности и достоверности полученного результата, и может привести к искажению итогового результата

Таким образом, применение доходного подхода является, в целом, возможным, но не целесообразным.

#### Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (ФСО V/2022 п. 24).

В соответствии с ФСО №7 гл. 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений

Возможность и целесообразность применения затратного подхода:

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки (значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке) - необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства с последующим учётом износа оцениваемого объекта, прибыли предпринимателя и

стоимости прав на земельный участок. Строительство отдельно взятого встроенного помещения, являющегося частью здания – невозможно. Также, определение стоимости здания с учетом прав на земельный участок, в целом, и выделение стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности, невозможно корректно выделить затраты на создание (воспроизводство или замещение) нежилого помещения, являющегося частью здания, с учетом стоимости прав на земельный из общих затрат, также при данных условиях у участников рынка нет возможности создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке

надежность других подходов к оценке объекта (наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан) – в соответствии с п.24 ФСО №7 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках/предложениях отсутствуют); в данном случае, объектом оценки является встроенное помещение, объект оценки не является специализированным объектом, в соответствии с вышеизложенным применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным, данных, необходимых для применения сравнительного подхода достаточно, рыночные данные о сделках/предложениях по аналогичным объектам присутствуют, при наличии данных для сравнительного подхода, применения затратного подхода является нецелесообразным.

Таким образом, применение затратного подхода является, невозможным и не целесообразным.

*Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (ФСО V/2022 п. 2). В данном случае, с учетом вышеизложенного, для определения рыночной стоимости применялся сравнительный подход, метод сравнительного анализа, что приведёт к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации (наличие достаточной информации на рынке нежилых помещений, а также возможность проверить полноту и достоверность информации)*

Метод сравнительного анализа реализуется поэтапно (этапы представлены в табл. 9.2.1):

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках/предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. При сравнительном подходе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение на основании данных открытых источников), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту недвижимости.

- Для выполнения расчетов выбран удельный показатель стоимости (единица сравнения) - 1 кв. м помещения (единица сравнения, характерная для рынка объекта оценки).

- Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик, по ценообразующим факторам.

- Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости). Для определения рыночной стоимости использовались относительные корректировки, которые вносятся путём умножения цены цен предложений сопоставимого объекта на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

- Определение итоговой стоимости объекта оценки, на основе скорректированных значений единиц сравнения, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю (средняя откорректированная стоимость объектов-аналогов за единицу сравнения умноженная на общую площадь объекта оценки), округленно до тысяч рублей.

## 9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, руководствуясь результатами анализа наиболее эффективного использования.

Отбор аналогов производился с учетом требований ФСО № V/2022, ФСО № 7 из сегмента рынка, к которому относится объект оценки (см. п. 7.2 Отчета).

При проведении анализа цен предложений учитывалось:

Возможная разница между ценой сделки и ценой предложения – в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации) - в диапазоне значений, указанных в разделе 7.4 настоящего отчета

Соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения – при определении стоимости не использовались цены предложений по объектам, которые в значительной степени ниже или выше цен предложений в сопоставлении с другими объектами, с аналогичными характеристиками, рассматривался диапазон от 41 909,09 до 33 419,02 руб./кв. м с учетом последующей корректировки стоимости каждого аналога, в соответствии с его характеристиками, для устранения различий между объектом оценки и аналогами, с целью получения однородного результата откорректированной стоимости аналогов, отличающихся в незначительной степени.

Достаточность и достоверность информации по каждому аналогу - при определении стоимости не использовались цены предложений/сделок по объектам, по которым данных, имеющихся в свободном доступе, для идентификации характеристик недостаточно, а также нет возможности уточнить с помощью указанных контактных данных

При проведении анализа использовались наиболее сопоставимые аналоги для исключения введения дополнительных корректировок

Сделки/предложения, совершенные/опубликованные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки/предложения, совершенные/предложенные в более ранний срок - при определении стоимости использовались данные по предложениям/сделкам актуальным на дату оценки/наиболее близким к дате оценки, с учетом характеристик аналогов

Ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости – при наличии цены совершенной сделки, предпочтение отдается цене сделки пред ценой приложения, с учетом целей и задач оценки, а также наличия достоверной информации о совершенных сделках.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок, к сегменту которого относится объект оценки

Анализ рынка включает в себя выявление критериев отбора аналогов и характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщиком были определены следующие основные критерии:

функциональное назначение	нежилое помещение (вспомогательное/ подсобное помещение для личного использования)
передаваемые права	право собственности
ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные
условия сделки	рыночные
условия рынка (условия сделки)	сделка/предложение
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	актуальные на дату оценки/ в течении двух месяцев до даты оценки
местоположение	Калининградская область, г. Калининград
местоположение на территории области	город, административный региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно, многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города
локальное местоположение	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом),

(описание здания, в котором располагается помещение)	постройки XX века состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют
характеристики входа	отдельный
этаж расположения	ниже первого
общее состояние помещений, класс качества отделки	удовлетворительное/хорошее, без отделки
общая площадь, кв. м	до 40 кв. м

Применение других аналогов, не соответствующих вышеуказанным критериям, по мнению оценщика нецелесообразно, поскольку потребуется введение дополнительных корректировок, что в свою очередь, может привести к искажению итогового результата.

Далее представлено описание объектов, подходящих для сравнения с объектом оценки из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании.

Описание аналогов:<sup>10</sup>

№1

The image displays two screenshots of an Avito advertisement for a garage. The top screenshot shows the garage entrance and details: price 1 300 000 RUB, area > 30 m², and contact info for Mikhail. The bottom screenshot shows the location map and description: 'Продам гараж 38,9 м кв.'

<sup>10</sup> Дополнительные характеристики, не указанные в объявлении уточнены путем интервьюирования



№2

**Гараж, 22 м²**

922 000 Р

8 981 450-32-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместе? Когда можно посмотреть?

Группа компаний «Зелёный Город»  
Агентство  
На Авито с апреля 2013  
Завершено 32 объявления  
Реквизиты проверены

31 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Федор

О гараже

Площадь: 22 м²  
Тип гаража: Железобетонный

Охрана: Нет

Расположение

Калининградская область, Калининград, ул. Тихоново, 17А  
р-н Центральный

Скрыть карту

Используйте кредитку с умом, чтобы богаче

учебник Т-Ж

**Расположение**

Калининградская область, Калининград, ул. Тихоново, 17А  
р-н Центральный

Скрыть карту

**Описание**

Продан нежилое помещение № 11К в центральном районе (гараж, кладовая, склад) для хранения личных вещей (велосипеды, самокаты, автомобиль, мотоцикл) в доме о адресу: г. Калининград, ул. Тихоново 17А с огороженной территорией. Помещение оборудовано розетками, выключателем, счетчиком на электричество, воротами, которые поднимаются с пульта. Кладовая (гараж) оформляется в собственность, кадастровый номер 39-15-110830-697.

**Параметры помещения:** высота потолка 2,35 метра, ширина 2,8 метра, длина 7,74 метра.

№ 246263719 · 12 октября в 04:07 · 713 просмотров (+2 сегодня) · Показать

№3

**Нежилое помещение, встроенный гараж, 39:15:111503:1103, площадь 22,8 кв.м, г. Калининград, ул. Каштановая аллея, дом № 4**

**Электронный аукцион**

Идентификатор лота: №21000007890000000097, лот №1  
 Начальная цена: 929 000,00 Р  
 Шаг аукциона: 46 450,00 Р (5,00 %)  
 Вид торгов: Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества  
 Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ

Электронная площадка: **РТС** РТС-тендер  
 Субъект местонахождения имущества: Калининградская область  
 Дата и время начала подачи заявок: 18.08.2023 18:00 (МСК-3)  
 Дата и время окончания подачи заявок: 21.09.2023 09:00 (МСК-3)  
 Дата проведения торгов: 28.09.2023 09:00 (МСК-3)

**Документы и сведения**

- Проект договора купли-продажи - 2023 Каштановая аллея, пл. 22,8 кв.м. docx 78,00 КБ 18.08.2023
- Отчет об оценке встроен гараж Каштановая аллея д 4, пл.22,8 кв.м. pdf 2,38 МБ 18.08.2023
- 4390\_р-нм.pdf 89,79 КБ 18.08.2023
- Заявка.docx 29,17 КБ 18.08.2023
- Внесение изменений в связи с технической ошибкой.docx 12,63 КБ 18.08.2023

**Разъяснения**

Информация появится после добавления сведений

**Протоколы**

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Результаты рассмотрения заявок претендентов (неодуливаемые претенденты) по электронному аукциону для размещения в ГИС Торги	26.09.2023 11:32 (МСК-3)	Размещен	
Информация о подведении итогов электронного аукциона	28.09.2023 15:14 (МСК-3)	Размещен	

**Список участников**

Нет неподанных претензий

**Сведения о победителе (единственном участнике)**

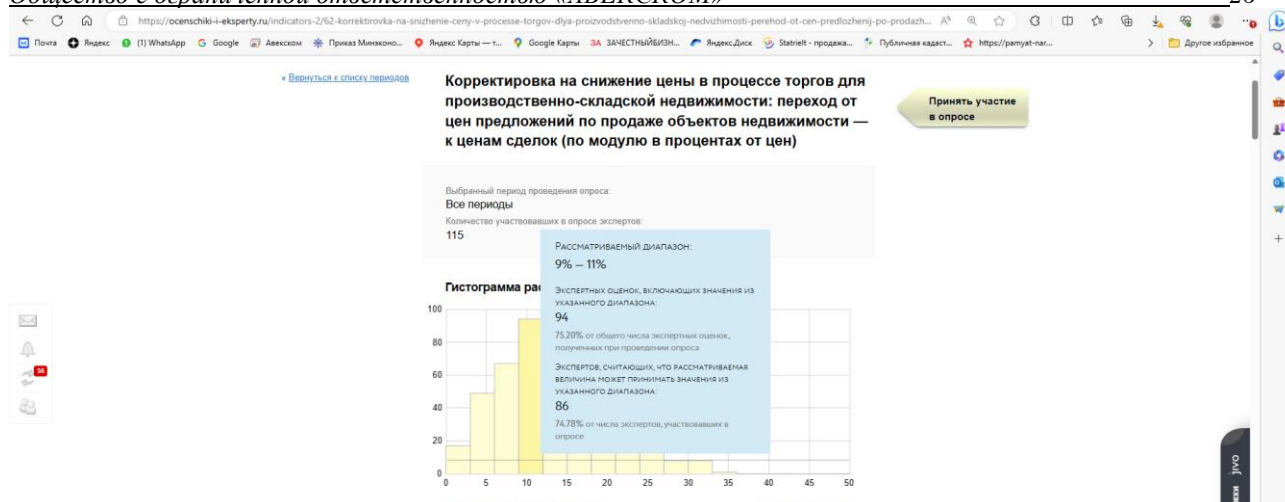
346237 Бобкова Елена Анатольевна  
Предложение о цене: 929 000,00 Р

Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. Анализ всех ценообразующих факторов привел к отбору тех факторов, по которым корректировку проводить не требуется по причине их идентичности. В качестве ценообразующих выделены:

Первая группа элементов сравнения характеризует сделку, и корректировки по этим элементам:

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки, завершенность сделки или предложение. В данном случае цены по аналогам представляют собой цены предложений, объект оценки – цену завершенной сделки, что предполагает торг с потенциальным покупателем. Величина корректировки принята на основании данных «Электронного справочника оценщика»<sup>11</sup>, к аналогам №1,2 в размере 0,90 для типовых объектов складского назначения. Для аналога №3 корректировка не вводилась, поскольку цена представляет собой цену завершенной сделки

<sup>11</sup>[https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/62-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-needvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-needvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-ce?history\\_id=-1](https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/62-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-needvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-needvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-ce?history_id=-1)



Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему вводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта).

Корректировка на общее состояние учитывает разницу в общем состоянии объекта (отличное/хорошее/удовлетворительное/требуется ремонт). Величина корректировки принята на основании данных НО «Ассоциация Статриелт»<sup>12</sup>, для аналогов №2,3 в размере  $0,76 = \text{ОКРУГЛ}((0,72/0,95);2)$

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	0,72
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	0,50

Рыночная стоимость сравнительным подходом определена как среднее значение откорректированных стоимостей аналогов.

Табл. 9.2.1 Определение рыночной стоимости

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
функциональное назначение	нежилое помещение (вспомогательное/подсобное помещение для личного использования)	нежилое помещение (вспомогательное/подсобное помещение для личного использования)	нежилое помещение (вспомогательное/подсобное помещение для личного использования)	нежилое помещение (вспомогательное/подсобное помещение для личного использования)
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

<sup>12</sup><https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия рынка (условия сделки)	сделка	предложение	предложение	сделка (аукцион состоявшийся)
условия рынка (дата оценки/сделки/предложения)	17.10.2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Сентябрь 2023
местоположение	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4	Калининградская область, г. Калининград, ул. Белинского, 44	Калининградская область, г. Калининград, ул. Тихоненко, 17А	Калининградская область, г. Калининград, Каштановая аллея, дом № 4
местоположение на территории области	город, административный и региональный центр	город, административный и региональный центр	город, административный и региональный центр	город, административный и региональный центр
местоположение на территории населённого пункта	зона, преимущественно , многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города	зона, преимущественно , многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города	зона, преимущественно , многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города	зона, преимущественно , многоквартирной жилой застройки, спальный р-н города
локальное местоположение (описание здания, в котором располагается помещение)	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом) постройки XX века, состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом), постройки XX века состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом), постройки XX века состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют	жилое капитальное здание (многоквартирный жилой дом), постройки XX века состояние удовлетворительное, все коммуникации присутствуют
характеристики входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
этаж расположения	подвал	подвал	подвал	подвал
общее состояние помещений, класс качества отделки	удовлетворительное, без отделки	удовлетворительное, без отделки	хорошее, без отделки	хорошее, без отделки
общая площадь, кв. м	14,00	38,9	22,0	22,8

Стоимость предложения, руб./кв. м	-	33 419,02	41 909,09	40 745,61
Стоимость предложения, руб.	-	1 300 000,00	922 000,00	929 000,00
Источник информации		оле ГИПЕРССЫЛКА "https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3250747753" <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3250747753">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3250747753</a>	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2462637719" <a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2462637719">https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2462637719</a>	оле ГИПЕРССЫЛКА "https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000789000000097_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false" <a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000789000000097_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000789000000097_1/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs</a>
<b>Внесение корректировок</b>				
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				
корректировка на условия сделки (скидка на торг)		0,90	0,90	1,00
откорректированная стоимость, руб./кв. м		30 077,12	37 718,18	40 745,61
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
корректировка на состояние помещения		1,00	0,76	0,76
общий корректирующий коэффициент		1,00	0,76	0,76
откорректированная стоимость, руб./кв. м		30 077,12	28 665,82	30 966,66
рыночная стоимость, 1 кв. м, округленно, до целых		29 903,00		
рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)		419 000,00		
рыночная стоимость, без учета НДС (20%)		349 166,67		

### 9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и указание итогового результата оценки стоимости недвижимости

Рыночная стоимость определялась в рамках сравнительного подхода (доходный и затратный подходы не применялись). В качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках сравнительного подхода.

Итоговый результат оценки стоимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

*рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)*

*419 000,00*

*Четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек*

*рыночная стоимость, без учета НДС (20%)*

349 166,67

Триста сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек

#### 9.4. Возможные границы интервала рыночной стоимости

В соответствии с п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Границы интервала определены оценщиком априорным методом (Источник информации: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.) на основании характеристики рынка объекта оценки по следующим параметрам:

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 30 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 25 %

оборачиваемость активов: низкая - (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 20 %

оборачиваемость активов: средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: низкая - средняя - (коммерческая недвижимость среднего масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 10 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: низкая - (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) - значение возможных границ интервала 15 %

оборачиваемость активов: высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: средняя - (региональные центры) - значение возможных границ интервала 10%

высокая - (стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба)/ развитость рынка: высокая - (города-миллионники, крупные городские агломерации) - значение возможных границ интервала 5%

В соответствии с вышеприведёнными параметрами:

оборачиваемость активов - высокая – стандартные квартиры, земельные участки и коммерческие объекты малого масштаба, развитость рынка - средняя – региональные центры, значение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки  $\pm 10\%$

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки:

<i>рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)</i>	
Возможная верхняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	460 900,00
Возможная нижняя граница интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	377 100,00

#### 10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

*Итоговая стоимость объекта оценки*

Итоговая стоимость объекта оценки - рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилое помещение кадастровый № 39:15:121528:263, общей площадью 14,00 кв. м, адрес: Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. I-4, право собственности Муниципальное образование городской округ "Город Калининград", по состоянию на дату оценки составляет:

*рыночная стоимость, с учетом НДС (20%)*

*419 000,00*

*Четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек*

*рыночная стоимость, без учета НДС (20%)*

*349 166,67*

*Триста сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей 67 копеек*

*Ограничения и пределы применения полученного результата*

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки (ФСО I/2022 п.14.)
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для установления цены объекта (установление начальной цены при проведении торгов по продаже объекта), принадлежащего муниципальному образованию в соответствии со ст. 8 ФЗ №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), использование результатов оценки в иных целях недопустимо; ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки допускаются по усмотрению заказчика, а также в случаях установленных законодательством РФ
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12).

Оценщик

Иванова Ольга  
Евгеньевна

Генеральный директор  
ООО «АВЕКСКОМ»:

Иванова Ольга  
Евгеньевна



**11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и данных с указанием источников их получения**

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

- Выписка ЕГРН от 20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477

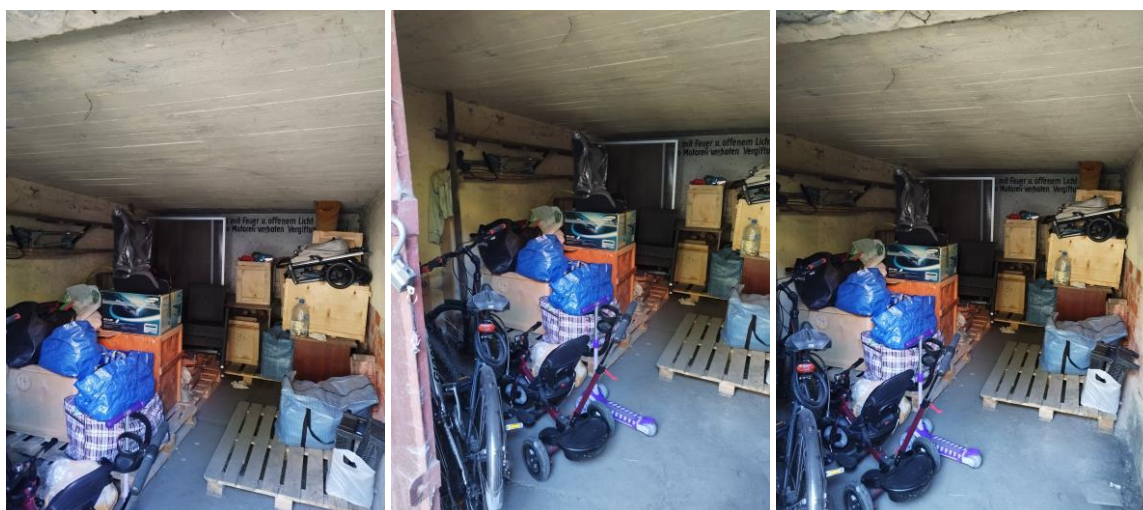
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- характеристики местоположения уточнены с использованием сервисов <https://yandex.ru/maps>, <https://www.google.com/maps>
- состояние здания и помещений, класс качества отделки, а также данные, неуказанные в документах, установлены оценщиком в процессе осмотра, или по данным заказчика, или исходя из принятых допущений (соответствующая информация указана в задании на оценку)
- возможные границы интервала рыночной стоимости определялись согласно методическим материалам НП «СРОО «Экспертный совет» Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, Ильин М.О., Лебединский В.И.

- аналитические данные для определения стоимости приняты по данным:  
«Справочник оценщика недвижимости», ПЦФКиО, Нижний Новгород, (копии страниц приведены по тексту отчета при использовании)  
«Электронный справочник оценщика» ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», (информация доступна по ссылке <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>)  
Данные НО «Ассоциация Статриелт» (информация доступна по ссылке <https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka>)

## 12. Приложения

### Фотографии объекта оценки







Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2023, поступившего на рассмотрение 20.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477	
Кадастровый номер:	39:15:121528:263
Номер кадастрового квартала:	39:15:121528
Дата присвоения кадастрового номера:	12.04.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, улица Офицерская, д. 27, пом. 1-4
Площадь:	14
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	152400.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:121528:13
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	39:15:121528:65
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B050687401CB38D2B3576ACDC8425108</small> Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477			
Кадастровый номер:		39:15:121528:263	
Сведения о кадастровом инженере:		31.12.2010, образованием нежилых помещений путем раздела нежилого помещения с кадастровым номером 39:15:121528:65 расположенного по адресу Калининградская область, г.Калининград, улица Офицерская д.27, в здании с кадастровым номером 39:15:121528:13., 03 ТП/2019, 2019-12-02	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Таранова Анна Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДСС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477			
Кадастровый номер:		39:15:121528:263	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:121528:263-39/024/2021-1 12.04.2021 12:06:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.09.2023г. № КУВИ-001/2023-214472477			
Кадастровый номер: 39:15:121528:263		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1:100			

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ \_\_\_\_\_ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

Документы исполнителя

**ИНГОССТРАХ** Просто быть уверенным

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-191-105264/23 от 31.07.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-191-105264/23 от 31.07.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «АВЕКСКОМ»	<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b> 192012, г. Санкт-Петербург, пер.2-й Рабфаковский, д.7, корп.1, оф.45
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b> Оценочная деятельность	<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b> Российская Федерация
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b> с 05.08.2023 по 04.08.2025	<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b> 24 месяца
<b>ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):</b> Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за принятие вклада имуществом граждан (физических лиц), имуществом юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за принятие вклада имуществом третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b> По одному страховому случаю
<b>Франшиза:</b> 0 рублей	<b>Франшиза:</b> 0 рублей
<b>Объем страхования:</b> 100 000 рублей	<b>Объем страхования:</b> 0 рублей
<b>СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:</b> 10 000 000 рублей	

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественными интересами Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребования завещания, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего или исполнявшего трудовую договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинен убыток при осуществлении застрахованной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней сообщить Страховщику по телефону: +7(495)973-55-55 или по электронной почте lab@alytals@ingos.ru.

**СТРАХОВЩИК:**  
Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Патриаршая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200101000001 в АО Ингосстрах Банк  
Кор. сч. 3010181045250000148  
БИК 044525148  
КПП 770701001  
Тел.: +7(495)973-92-03, эл. адрес: prof-m@ingos.ru

СПАО «Ингосстрах», Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СИ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

**ИНГОССТРАХ** Просто быть уверенным

**ДОГОВОР**  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-191-105264/23 от «31» июля 2023

Россия, г. Санкт-Петербург

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. ООО «АВЕКСКОМ» ИНН 7811540223 192012, г. Санкт-Петербург, пер.2-й Рабфаковский, д.7, корп.1, оф.45 E-mail: info@aveksom.ru, olgaten@list.ru Тел: 8-911-751-77-28
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Патриаршая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург 197119 г. Санкт-Петербург, наб. Песочная, д.49 E-mail: spbfilial@spb.ingos.ru Тел: 7812321010 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «05» августа 2023 года по «04» августа 2025 года, «05» дата включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор прекращает требования, законные требования Страхователя по наступлению страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 10.08.2023 г. 5.2. При нарушении страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как: дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) после 05.08.2014 г.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия и правила Правила ему разъяснены и понятны.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за принятие вклада имуществом граждан (физических лиц), имуществом юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за принятие вклада имуществом третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения непреднамеренных расходов Страхователя на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков).

Страхователь: \_\_\_\_\_ Страховщик: \_\_\_\_\_

- потенциально подлежащего возмещению по настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований Федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересом Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребования, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в суде общей юрисдикции и арбитражном суде, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, а даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Прямой размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленной по настоящему Договору.
- 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
- 13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ  
ООО «АВЕКСКОМ»  
От Страхователя:  
Иванов О.В. [подпись]

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:  
Рябенко С.В. [подпись]





**ИНГОССТРАХ**

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 5**  
К ДОГОВОРУ №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г.  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь), Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5
- СТРАХОВЩИК:** СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110, Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс: (812) 332-26-08
- ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** Иванова Ольга Евгеньевна 192012, г. Санкт-Петербург, 2-й Рыбаковский пер., д.7, корп. 1, кв. 45 4007 238864, выдан ТП №55 отдела УФМС России по СПб и ЛО в Невском р-не г. СПб, 07.08.2007 г.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт причинения ущерба действительности (безубыточно) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С 01.01.2022г. по 31.12.2023г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, связанные Застрахованному лицу в течение срока вышесказанной даты (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования
- ФРАНШИЗА:** По условиям Договора страхования франшиза не установлена
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 100000рублей.
- ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика: **СПАО «Ингосстрах»**  
*(подпись)* М.П.  
Григорьева О.В.  
Начальник отдела директивной ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
Доверенность № 7940282-191/20 от 20.12.2020г.

