



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»**

ИНН/КПП 3604084714/360401001
ОГРН 1243600007386
Р/сч 40702810211980001066
в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
К/сч 30101810145250000411

397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский,
г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд. 4, оф. 202
Телефон: 8 980-552-06-00
E-mail: porikova.m@borocenka.ru

ОТЧЕТ № Х-561/25

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЙ
ПЛОЩАДЬЮ 82,2 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД", УЛ МАЙОРА КОЗЕНКОВА, ДОМ 7**

**Заказчик: КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

Исполнитель: ООО «БОРОЦЕНКА»

Дата проведения оценки: 22.07.2025 г.
Дата составления Отчета: 23.07.2025 г.

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ	3
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	12
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	16
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	25
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА	30
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	34
11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	34
11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	52
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	53
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	54



1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
Таблица 2 Описание объекта оценки	23
Таблица 3 Объекты-аналоги.....	41
Таблица 4 Определение рыночной стоимости	42



2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Заместителю главы администрации,
председателю комитета муниципального
имущества и земельных ресурсов
Радковскому С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000225000368 от 21.07.2025 года на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, оценщиком ООО «БОРОЧЕНКА» произведена оценка рыночной стоимости имущества для заключения договора купли-продажи имущества.

Оценка проведена по состоянию на 22.07.2025 г. Объект оценки осмотрен оценщиком 22.07.2025 г. Оценка рыночной стоимости за объект произведена на основании осмотра и представленной заказчиком документации.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб., без НДС (округленно)
Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., расположенное по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7, кадастровый номер 39:15:140908:122	5 709 000 (Пять миллионов семьсот девять тысяч)	4 757 500 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот)

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых мною была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, я не в состоянии дать какое-либо заключение и, в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611



- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022 г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.

Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, оф. 202 т. 8 980-552-06-00



3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключение об определении рыночной стоимости нежилого встроенного помещения, общей площадью 82,2 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7, кадастровый номер 39:15:140908:122, составлено на основании Отчета об оценке № Х-561/25 от 23.07.2025 г., выполненного в соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000225000368 от 21.07.2025 г. и подготовленного Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
- ФСО II «Виды стоимости»
- ФСО III «Процесс оценки»
- ФСО IV «Задание на оценку»
- ФСО V «Подходы и методы оценки»
- ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Адрес местонахождения Объекта оценки	Оцениваемые права, субъект права
Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., кадастровый номер 39:15:140908:122	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7	Право собственности Субъект права – Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

Подробное описание, состав, параметры и характеристики объектов оценки приведены в разделе № 8 настоящего отчёта.

Перечень правоустанавливающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в разделе 5 настоящего отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки может использоваться для заключения договора купли-продажи имущества.

Дата оценки: 22.07.2025 г.



**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ
ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Объект оценки	Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., кадастровый номер 39:15:140908:122	
Местоположение объекта оценки (адрес)	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7	
Оцениваемые права	Право собственности	
Субъект права	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"	
Заказчик	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»,	
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	Применен
	Доходный подход	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб., без НДС (округленно)
Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., расположенное по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7, кадастровый номер 39:15:140908:122	5 709 000 (Пять миллионов семьсот девять тысяч)	4 757 500 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот)

В соответствии со ст. 12. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» итоговая величина рыночной стоимости за объект оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки **в течение шести месяцев с даты составления отчета**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

М.П. Попкова М.В.



4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки, состав объекта оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав Объекта оценки:	Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., кадастровый номер 39:15:140908:122
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7
Имущественные права	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано
Назначение	Нежилое
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи имущества
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки будут использованы для заключения договора купли-продажи имущества. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения величины рыночной стоимости за Объект, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о заключении договора купли-продажи и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или прини-



	мающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	22.07.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

2. Вид стоимости. Предпосылки стоимости

Результатом оценки будет являться полученная в ходе проведения оценки рыночная стоимость объекта оценки.

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

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;



- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

3. Срок проведения оценки

3.1. Под сроком проведения оценки подразумевается продолжительность непосредственного проведения оценки – промежуток времени с даты представления Заказчиком исходных документов об объекте оценки до передачи ему Исполнителем оформленного и подписанного Отчета об оценке.

3.2. С учетом положения предыдущего пункта Стороны определили срок выполнения оценки в течение 10 рабочих дней.

3.3. Течение срока оценки начинается с первого рабочего дня после даты получения Исполнителем всех исходных материалов об Объекте, представленных Заказчиком, если иное не предусмотрено договором или контрактом.

3.4. Течение срока оценки прерывается:

- просьбой Заказчика о переносе согласованной даты осмотра (обследования) объекта оценки на более позднюю дату (в случае, если объект оценки может быть обследован);
- запросом Исполнителя о предоставлении отсутствующей или необходимой дополнительной информации;
- сообщением об обнаружении документа с недостоверными сведениями, влияющими на итоговые выводы.

3.5. Течение срока возобновляется в рабочий день, следующий за датой устранения причин его прерывания.

3.6. Течение срока оценки прекращается в момент представления Заказчику оформленного и подписанного Отчета об оценке.

4. Допущения, на которых должна основываться оценка

4.1. Предоставляемые Заказчиком правоустанавливающие и правоподтверждающие документы считаются исчерпывающими. Предполагается отсутствие наличия других документов, влияющих на результаты оценки, кроме тех, в отношении которых в Отчете об оценке сделаны отдельные допущения и предположения.

4.2. Предполагается отсутствие каких-либо обременений объекта оценки правами третьих лиц, кроме тех, о которых прямо указано в тексте Отчета.

4.3. Предполагается отсутствие экологического загрязнения объектов оценки.

4.4. Объект оценки оценивается как условно свободный, т.е. незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

4.5. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости за объект оценки, в котором может находиться рыночная стоимость ставки аренды, в отчете не приводится.

4.6. Объекты оценки оцениваются как условно-свободные.



4.7. Осмотр объекта оценки требуется.

4.8. Объект оценки оценивается без учета сведений о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

4.9. Так как стоимость объекта оценки определяется для целей приватизации, то имеющиеся обременения в настоящем случае не учитываются и не рассчитываются.

4.10. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого(ых) объекта(ов), ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта(ов) проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5. Заключительные положения

5.1. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.



5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Сведения о Заказчике	
	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 236022, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-48, + 7 (4012) 92-32-76, факс: + 7 (4012) 92-33-27 эл. почта: cityhall@klgd.ru, merkulova@klgd.ru, radonezhskaia_on@klgd.ru УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИИЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 Отделение Калининград банка России/УФК по Калининградской области г. Калининград БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028 ИНН 3903010414 / КПП 390601001, ОГРН 1023900592759, ОКПО 32778385, ОКТМО 27701000
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
	Хвастунов Алексей Анатольевич Почтовый адрес: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202. Место нахождения: Воронежская обл., г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, зд.4, офис 202.
Сведения о квалификации оценщика	Хвастунов Алексей Анатольевич: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439533, регистрационный № 1861-2Д. Прошел профессиональную переподготовку в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Стаж работы – 17 лет
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. № 042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	Является членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, 2А, тел. (495) 662-74-25, (499) 265-67-01, факс: (499) 267-87-18, E-mail: info@srороо.ru, сайт: http://www.srороо.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763
Данные о страховой ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-131933/24 от 20.08.2024 г. СПАО «Ингосстрах», срок страхования с 20.08.2024г. по 19.08.2025г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
	Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА" ИНН/КПП 3604084714/360401001 ОГРН 1243600007386 Юридический (почтовый) адрес: 397160, Воронежская область, Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202



	Р/сч 40702810211980001066 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК банка 044525411 К/сч 30101810145250000411 Телефон 8 980-552-06-00 E-mail popkova.m@borocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность организации застрахована на сумму 5 000 000 рублей. Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 433-524-117226/25 от 30 июня 2025 г. СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 09 июля 2025 г. по 08 июля 2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «БОРОЦЕНКА» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Хвастунов Алексей Анатольевич, 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, Хвастунов Алексей Анатольевич, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 0335300000225000368 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 21.07.2025 г., заключенный между ООО «БОРОЦЕНКА» и Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями: • Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями • Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200: - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» - ФСО II «Виды стоимости» - ФСО III «Процесс оценки» - ФСО IV «Задание на оценку» - ФСО V «Подходы и методы оценки» - ФСО VI «Отчет об оценке» • ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское



	общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Копии документов: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313508739
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы: 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО III)»: 1.Процесс оценки включает следующие действия: 1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.



	3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). 2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов



6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;



	- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Равновесная стоимость	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость	Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	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. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. 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. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная



	информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Затратный подход. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обеспечения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: "собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом" (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209)
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, досто-



	верность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.



7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	1. Работы по оценке включают: - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 4. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком. 5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты и любых других средств коммуникации без



	предварительного письменного согласия Оценщика.
Допущения в отношении оцениваемых прав	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности и, по мнению Оценщика, является исчерпывающей 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации, не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из достоверной информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Принимаем назначение и использование объекта оценки и объектов-аналогов за сходное (коммерческое использование)
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.



Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
---	--



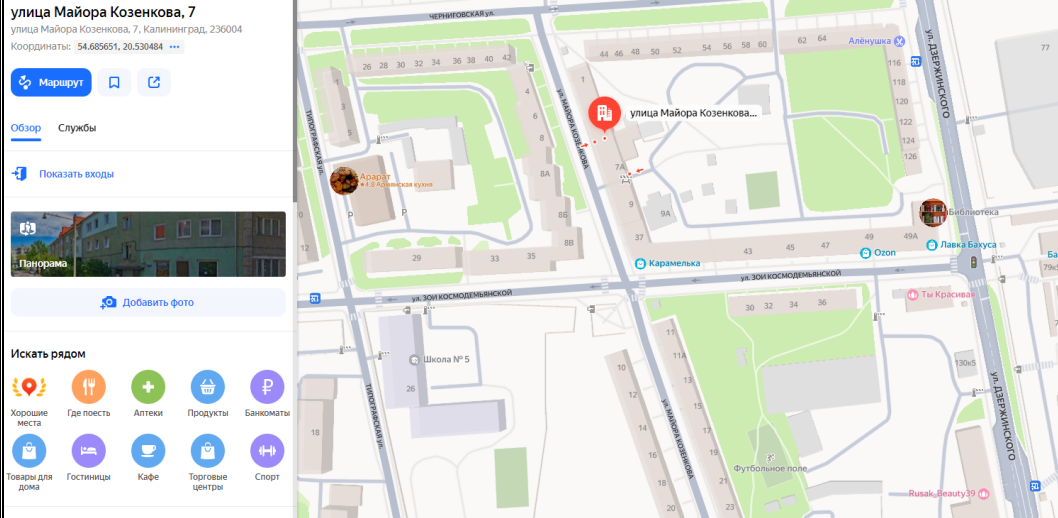
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 2. Описание объекта оценки

Объект оценки	Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., расположенное по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7, кадастровый номер 39:15:140908:122
Адрес	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7
Общая площадь помещения	82,2
Назначение объекта	Нежилое
Этаж расположения	Этаж № 1
Кадастровый номер	39:15:140908:122
Кадастровая стоимость	2808876.75
Обременение	Не зарегистрировано
Состояние отделки	Требует косметического ремонта

8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	Адрес местоположения объекта: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7 <u>Транспортная доступность</u> – хорошая. <u>Ближайшая окружающая застройка</u>: библиотека, аптека, ПВЗ, парикмахерская, типография, продуктовые и продовольственные магазины, среднеэтажная жилая застройка. <u>Экологическая обстановка</u> прилегающей территории - хорошая. Местоположение объектов показано на нижеприведённой схеме:
Местоположение объекта оценки	Источник: https://yandex.ru/maps/22/kaliningrad/house/ulitsa_mayora_kozenkova_7/ZkkYcwRgTU0DQFtufXp5dHpmZQ==/?ll=20.531225%2C54.685230&z=17.9 улица Майора Козенкова, 7 улица Майора Козенкова, 7, Калининград, 236004 Координаты: 54.685651, 20.530484 



Общая характеристика района	Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т. е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России. Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов). Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзастава Нормельн). Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград. Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область
------------------------------------	---



9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Калининград — город в России, административный центр Калининградской области, являющийся самым западным областным центром Российской Федерации. До 4 июля 1946 года город носил название Кёнигсберг (нем. Königsberg), ранее фигурировало название Королёвец (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твángсте (прусс. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

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

Население — 489 584 человек (2024). По сведениям КалининградОблСтата, на 1 января 2022 года в городе проживало 498 260 человек. По утверждения городских властей, к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Вологда) город Северо-Западного федерального округа, третий (после Риги и Вильнюса) в Прибалтике и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестёрку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за два десятилетия (с 2000-х годов). Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением до 0,8 млн человек.

Город является крупным транспортным узлом: железные и шоссейные дороги, морской и речной порты, международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ РФ.

В Калининграде расположены музеи (музей Мирового океана, музей янтаря, музей изобразительных искусств, историко-художественный, научный морской музей Атлантического НИИ морского рыбного хозяйства и океанографии, гидробиологический музей имени Н. С. Гаевской, музеи фортификации), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), один из самых больших и старейших зоопарков в современной России, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города». В 2018 году в городе проведены матчи Чемпионата мира по футболу.

До конца Великой Отечественной войны город был столицей немецкой провинции Восточная Пруссия, затем был передан СССР по решению Потсдамской конференции 1945 года вместе с северной частью провинции.

Город расположен на обоих берегах реки Преголи недалеко от её впадения в Калининградский залив Балтийского моря. Рельеф местности равнинный, но северная часть города расположена на более высоком берегу. В городе много гидрографических объектов: пруды Нижний, Верхний (В Верхний пруд впадает два ручья. Голубой ручей (нем. Wittgraben — Крутые канавы) впадает в пруд в районе парка Юность. Второй ручей — ручей Молодёжный (речка нем. Beydfitter) впадает в пруд в районе улицы Толстого.), Поплавок, озеро Лесное, цепь бывших карьеров у посёлка имени Александра Космодемьянского (Свалка, озеро Белое), пруд Летний, пруды в Южном парке, на Гвардейском проспекте и другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Климат города переходный от морского к континентальному. По классификации климатов Кёппена — Dfb. Благодаря влиянию Гольфстрима зима теплее, чем в материковых районах Евразии. Как правило, весна наступает раньше, а осень несколько медленнее, чем в материковых районах на той же широте. Весенний сезон в Калининграде затяжной и обычно наступает в конце февраля—начале марта, когда среднесуточная температура начинает регулярно превышать 0 °С. Из-за близости к Атлантическому океану лето в Калининграде умеренно-прохладное и наступает, в среднем, 11 июня. Климатическая осень приходит в первых числах сентября и по срокам совпадает с календарной. Она также носит затяжной характер. В середине декабря среднесуточная температура падает ниже 0 °С, осень заканчивается, и наступает мягкая прибалтийская зима.

Среднегодовая температура +7,9 °С, но в последние годы наблюдается устойчивая тенденция в сторону её увеличения, и в 2001—2018 годы она составила уже +8,6 °С.

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Область занимает 70-е место (из 85 субъектов РФ) в Экологическом рейтинге Российской Федерации в 2020 году.

После окончания Второй Мировой войны на оккупированной территории Германии было обнаружено 296103 т. химического оружия. На Потсдамской мирной конференции стран антигитлеровской коали-



ции в 1945 г. было принято решение о его уничтожении. В результате, в Балтийское море, его заливы и проливы было сброшено 267,5 тысяч тонн бомб, снарядов, мин и контейнеров, в которых содержалось 50-55 тысяч тонн боевых отравляющих веществ 14 видов, принадлежавших Вермахту. Захоронение боевых отравляющих веществ в Балтике значительно ухудшает экологическое состояние среды. Начинкой сотни тысяч мин, снарядов, авиационных бомб, контейнеров и бочек являются 14 видов отравляющих веществ (ОВ), в том числе иприт, люизит, дифосген, фосген, адамсит, свертхоксичный табун, зарин и другие.

После распада СССР город испытал на себе общий для всей России экономический кризис, затянувшийся из-за ослабленного состояния производственной сферы, а также удаленного полуэксклавного положения Калининградской области. Вступление в силу Федерального закона об Особой экономической зоне смягчило экономический кризис, но полностью ликвидировать его не смогло.

Примерно с 1999 года можно говорить о небольшом экономическом подъеме Калининградской области, вызванном общим ростом экономической стабильности в России в целом, а также ростом международных инвестиций и выгодным геополитическим положением региона. Восстановлено производство на важных предприятиях области — вагоностроительном заводе (1998), судостроительном заводе «Янтарь» (бывшая судовой верфь «Шихау»), Калининградгазавтоматика (КГА). В области созданы принципиально новые для региона производства. Например, в Калининграде появилось автомобилестроительное предприятие «Автотор» (1996), собирающее автомобили по лицензиям концернов БМВ (Германия), KIA (Корея), «Дженерал моторс» (США).

Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России. Был признан лучшим городом России в 2012, 2013 и 2014 годах согласно рейтингу журнала «Коммерсантъ Секрет Фирмы»; самый красивый город страны по версии «РБК». Лучший город России для бизнеса согласно рейтингу журнала Forbes 2013 г. По опубликованному в 2019 году первому индексу качества городской среды Министерства строительства и ЖКХ РФ занял пятое место в категории крупных городов в России.

Растёт грузооборот железной дороги, морских торгового и рыбного портов. Нефтяные терминалы, расположенные в акватории морского канала, обеспечивают экспорт из России в страны Западной Европы и Скандинавии более 2 млн тонн нефтепродуктов в год.

Туристическая отрасль играет важную роль в экономике города и области. В Калининграде к середине 2018 года было 109 отелей и гостиниц разных категорий, 13 из которых четырёхзвёздочные и 37 трёхзвёздочные (также существует много низкобюджетных общежитий). В рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года построено 4 отеля, в том числе и один 5-звёздочный: апарт-отель Crystal House. За 2013 год в гостиницах Калининграда побывали около 165 тысяч человек. Согласно рейтингу туристического сервиса Trivago, гостиницы Калининграда, по состоянию на 2016 год являются лучшими в России.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининград>

Итоги социально-экономического развития городского округа «Город Калининград» за 2024 год Общеэкономическая ситуация

В 2024 году на экономике городского округа «Город Калининград» продолжилась сказываться сложная геополитическая ситуация и связанное с ней санкционное давление. Вместе с тем городская экономика демонстрирует признаки адаптации к сложившимся условиям деятельности. Объем производства продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах) за 2024 год по отношению к соответствующему периоду прошлого года составил 109,0% (в целом по Калининградской области — 112,7%). В обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха по сравнению с соответствующим периодом 2023 года объем производства (в действующих ценах) составил 108,3% (по Калининградской области — 104,8%). В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений результат деятельности по сравнению с уровнем 2023 года составил 119,4% (в целом по Калининградской области — 117,6%). Грузооборот грузового автомобильного транспорта за 2024 год составил 84,3% от уровня 2023 года (по Калининградской области — 108,7%). Объем работ и услуг по договорам строительного подряда за 2024 год (в фактических ценах) составил 202,5% к уровню 2023 года (по Калининградской области — 137,3%). При этом физические объемы ввода в действие жилых домов в 2024 году составили 99,2% по сравнению с уровнем прошлого года (по Калининградской области — 100,3%). Оборот розничной торговли в городском округе «Город Калининград» за 2024 год составил 131,2% (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области — 127,9%), общественного питания (в фактических ценах) — 58,4% (по области — 67,2%). Объем платных услуг, оказанных населению города Калининграда за 2024 год, составил 116,2% по отношению к уровню 2023 года (по Калининградской области — 115,2%). Таким образом, можно сделать вывод о том, что основные отрасли экономики городского округа «Город Калининград» восстанавливаются темпами, практически соответствующими темпам восстановительного роста экономики Калининградской области в целом. Индекс цен производителей промышленных товаров, предназначенных для реализации на внутрироссийском рынке, в декабре



2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 108,4%, в том числе: по обрабатывающим производствам – 107,0%; по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 113,6%; в водоснабжении, водоотведении, организации и сбора и утилизации отходов, а также в деятельности по ликвидации загрязнений – 118,2%. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 109,1%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 119,2%. Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 103,7%.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года составил 110,3%, в том числе: на продовольственные товары – 112,4%; на непродовольственные товары – 106,9%; на услуги – 112,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций города за 2024 год по сравнению со среднемесячным уровнем 2023 года увеличилась на 17,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, составила 106,9% к уровню 2023 года.

Результаты деятельности базовых отраслей экономики

Промышленное производство. Предприятия города в силу географического расположения Калининградской области исторически были ориентированы на тесное взаимодействие с европейскими странами. Введение ограничительных мер нарушило многие производственные и логистические цепочки и заставило предприятия изменить прежние бизнес-процессы, искать новых партнёров. Учитывая масштабный характер этого процесса, восстановление городской экономики происходит более медленно, чем в целом по России. Вместе с тем, деловая активность в конце 2024 года продолжила повышаться и, по данным статистики, начавшееся в марте 2023 года постепенное восстановление в промышленности продолжилось, но пока еще неустойчивыми темпами: при снижении в ноябре 2024 года объемов отгрузки товаров обрабатывающих производств на 9,7% г/г и росте в декабре в 1,47 раза г/г, по итогам 2024 года в целом обрабатывающая промышленность приросла на 9,0% к уровню 2023 года (отгружено товаров на сумму 119 579 875,00 тыс. рублей в действующих ценах). При этом тенденция адаптации промышленности косвенно подтверждается данными о результатах работы смежных отраслей: в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха за 12 месяцев 2024 года отгружено продукции на сумму 28 065 275 тыс. рублей в действующих ценах (108,3% к уровню 2023 года), а в отрасли водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, а также ликвидации загрязнений за 2024 год объем производства составил 3 467 582 тыс. рублей (119,4% к уровню 2023 года).

Вместе с тем санкционные трансграничные ограничения продолжают серьезно сказываться на работе грузового транспорта: за 2024 год грузооборот грузового автомобильного транспорта составил 314 711,2 тыс. т-км. (84,3% к уровню 2023 года и лишь 46,4% к уровню докризисного 2021 года). В тоже время по отношению к докризисному уровню растет объем перевезенных грузов: за 2024 год перевезено 1 760,40 тыс. тонн (107,2% к уровню докризисного 2021 года), что также может рассматриваться как косвенное подтверждение оживления экономической деятельности.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за 2024 год составил 34 984 072 тыс. рублей, что в фактических ценах в 2,0 раза больше уровня 2023 года, за счет чего доля г. Калининграда по объему выполненных работ и услуг в строительстве области за 2024 год возросла до 70,2% (с 47,6% по итогам 2023 года).

При этом в г. Калининграде в 2024 году введено в эксплуатацию 633 новых жилых дома на 7200 благоустроенных квартир, общей площадью 482,122 тыс. кв. метров (39,5% от общего объема жилья, построенного в регионе), что в тоже время на 0,8% ниже уровня, достигнутого в 2023 году.

Указанные данные свидетельствуют о переносе строительными организациями центра приложения усилий с жилищного строительства, после истечения действия широкой программы льготной ипотеки, на выполнение работ на крупных объектах, строящихся, в том числе, для федеральных и региональных государственных нужд (таких, как строительство интеллектуального пространства будущего «Кампус Кантиана» ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени И. Канта», строительство 2-ой и 3-ей очереди Главного корпуса музея Мирового океана, строительство Кольцевого маршрута в районе Приморской рекреационной зоны с реконструкцией Северного и Южного обходов Калининграда). За 2024 год индивидуальными застройщиками (населением) построено 535 жилых общей площадью 91,8 тыс. кв. м, – на 11,3% ниже уровня 2023 года, что является следствием общего подорожания строительных материалов и подрядных услуг.

Демография

Демографическая ситуация в городском округе «Город Калининград» характеризуется продолжающимся процессом естественной убыли населения. Рождаемость за 2024 год в городе Калининграде возросла по отношению к уровню 2023 года на 0,5% – родилось 3 813 человек (3 793 человека за 2022 год). При этом число умерших (6 338 человек в 2024 году) также возросло по отношению к уровню 2023 года (5 829 человек), но более высокими темпами (+8,7%). В результате естественная убыль населения городского округа



«Город Калининград», составившая за 2024 год 2 525 человек и превысившая показатель 2023 года (2 036 человек), продолжает сохраняться как отрицательная тенденция.

Геополитическая ситуация явно сказывается на тенденциях миграционного движения населения городского округа «Город Калининград»: за 2024 год число прибывших составило 14 928 человек (85,0% к уровню 2023 года в 17 568 человек). При этом миграционный отток населения за 2024 год (13 325 человека) на 14,8% ниже числа выбывших за 2023 год (15 644 человек). В результате миграционный прирост населения за 2024 год составил лишь 1 603 человека (снижение на 16,7% к уровню 2023 года в 1 924 человека) и не компенсировал потери численности населения от естественной убыли.

В итоге указанных процессов численность населения городского округа «Город Калининград» по состоянию на 01.01.2025 года составила 488 690 человек

Геополитическая обстановка продолжает оказывать существенное влияние, как на количество, так и на структуру миграционного потока, которая, тем не менее, за истекший год существенно изменилась: основную часть прироста населения (62,7%) составила международная миграция, тогда как в 2023 году преобладала миграция внутрироссийская межрегиональная. В международном миграционном потоке преобладает обмен населением с государствами-участниками СНГ (наиболее значительным он был в миграционном обмене с Казахстаном, Кыргызстаном и Узбекистаном), миграционный приток населения из стран дальнего зарубежья нарастает (22,8% общего миграционного прироста).

Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

В целях поддержки бизнеса и населения в период геополитической нестабильности Правительством Российской Федерации были приняты и реализуются пакеты антикризисных мер, направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми, снижение текущих издержек бизнеса, создание стимулов для сохранения занятости.

С начала 2024 года в городском округе «Город Калининград» наблюдается снижение уровня регистрируемой безработицы. За этот период количество безработных уменьшилось в 1,7 раза – с 1085 до 630 человек. В основном это состоящие на учете граждане, ранее осуществлявшие трудовую деятельность (593 человека или 94,1%) и уволенные по причинам «собственное желание», «соглашение сторон» (537 человек или 90,6% от осуществлявших трудовую деятельность), «сокращение численности или штата работников либо ликвидация организации» (56 человек или 9,4%) из таких отраслей экономики, как оптовая и розничная торговля, обрабатывающее производство, транспортировка и хранение и другие, а также граждане, впервые ищущие работу (ранее не работавшие) – 37 человек или 5,9%. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы в 276,9 тыс. человек.

С начала 2024 года за содействием в поиске подходящей работы обратилось 5 725 человек, проживающих в городе Калининграде, из них трудоустроено 2 819 человек. Уровень трудоустройства составил 49,2% от обратившихся граждан (в 2023 году, соответственно – 9 696 человек; трудоустроено 4 794 человека, уровень трудоустройства – 49,4%).

По гендерному составу среди безработных преобладают женщины – 428 человек (67,9%). Вместе с тем с начала 2024 года количество заявленных вакансий уменьшилось на 11,0% – с 7 862 до 6 999 единиц (в том числе по рабочим профессиям – 3 785 единиц, или 54,1% общего числа заявленных вакансий). Видовой состав заявленных работодателями вакансий: государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – 29,2%, оптовая и розничная торговля – 20,3%, здравоохранение и предоставление социальных услуг – 12,0%, обрабатывающие производства – 8,6%, образование – 6,4%, транспортировка и хранение – 4,6% и другие. Коэффициент напряженности рабочей силы на рынке труда на текущую дату составил 0,2.

На 01.01.2025 года в городе Калининграде зарегистрированы 10 организаций города, в которых предстоит высвобождение 121 работника (на аналогичную дату 2023 года, соответственно 7 организаций, 641 человек).

В ходе реорганизации и оптимизации предприятий запланировано трудоустроить 145 человек (в той же организации, либо в организацию - правопреемник), что составляет 66,5% сотрудников, попавших под сокращение. Остальным гражданам, после регистрации в органах службы занятости населения в качестве ищущих работу и безработных, будут оказаны государственные услуги в полном объеме: трудоустройство на постоянные и временные рабочие места, переобучение по востребованным на рынке труда профессиям с последующим трудоустройством, получение услуг по организации собственного дела с последующей самозанятостью.

На 01.01.2025 года в ГУ КО «Центр занятости населения Калининградской области» 3 организации города направили информацию о введении режимов неполной занятости для 13 работников (режим неполного рабочего времени по инициативе работодателя – 2 человека, временная приостановка работы – 11 человек). На конец 2023 года информация о введении режимов неполной занятости для 179 работников поступила от 5 организаций города.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за 2024 год сотрудникам крупных и средних организаций городского округа «Город Калининград», составила 79 956,2 рубля на одного работника и



на 17,9 % выросла по отношению к среднегодовому уровню 2023 года (67 801,2 рубля). При этом рост номинальной заработной платы был нивелирован ростом потребительских цен, вследствие чего реальная заработная плата за 2024 год составила лишь 106,9 % к среднегодовому уровню 2023 года.

По данным Калининградстата, годовая инфляция в Калининграде в декабре 2024 года повысилась и составила 10,34% после 8,16% в 2023 году. Основными причинами ускорения инфляции стали увеличение издержек производителей и поставщиков, сокращение предложения отдельных продовольственных и непродовольственных товаров, а также ослабление рубля.

Годовой темп прироста цен в Калининграде сложился выше, чем по СевероЗападному федеральному округу (9,26%) и по стране в целом (9,52%). В декабре 2024 года цены на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу выросли на 3,3%, с начала года их рост достиг 12,4% (после 8,33% в 2023 году).

Предприятия животноводческой отрасли продолжили переносить возросшие издержки в цены. У производителей и переработчиков выросли затраты на сырье, корма, ветеринарные препараты, упаковку и логистику. Это привело к тому, что мясная и молочная продукция дорожала ускоренными темпами.

В декабре 2024 года по отношению к декабрю 2023 года среди продовольственных товаров более всего подорожали масло сливочное – на 49,0%, молоко и молочная продукция – на 17,9%, мясо и птица – на 5,6%. В декабре также подорожали в годовом выражении яйца куриные. Основная причина – у региональной птицефабрики увеличились издержки на логистику и оплату труда сотрудников из-за дефицита кадров.

В 2024 году предложение рыбы и рыбных продуктов уменьшилось. Это связано со снижением объема вылова и переработки рыбы по сравнению с 2023 годом. Кроме того, увеличились издержки рыбодобывающих компаний, в том числе на оплату труда сотрудников и техническое обслуживание судов. В результате годовой рост цен на рыбопродукты ускорился.

Повышение цен отмечалось также на картофель (на 33,8%), овощи (на 21,9%), фрукты и цитрусовые (на 15,9%). Такая динамика цен на плодоовощную продукцию, кроме прочих факторов, также обусловлена повышением затрат на ее доставку в регион из-за сложностей с логистикой.

В результате стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в г. Калининграде в декабре 2024 года составила 7 838,71 рубля, увеличившись на 14,8% по отношению к декабрю 2023 года. Годовой темп прироста цен на непродовольственные товары в декабре 2024 года повысился до 6,88%.

Автомобильный бензин в годовом сопоставлении дорожал быстрее, чем в предыдущем году. Основные причины – некоторое сокращение его предложения на внутреннем рынке, а также рост издержек нефтеперерабатывающих заводов, в том числе на модернизацию и ремонт оборудования.

Ослабление рубля привело к удорожанию ряда товаров с высокой долей импортных поставок и компонентов. В результате ускорился годовой рост цен на бытовую технику и корма для домашних животных, смартфоны также подорожали в годовом выражении. Дополнительными факторами стали увеличение стоимости доставки товаров в регион, а также рост издержек торговых сетей.

Годовой темп прироста цен в сфере услуг в декабре составил 12,87% после 8,78% в предыдущем году. В связи с завершением ряда программ бездресной льготной ипотеки и изменением условий по другим госпрограммам снизился спрос на покупку жилья. Это привело к тому, что квартиры, ранее выставленные на продажу, начали предоставлять в аренду. В результате предложение на рынке долгосрочной аренды жилья в регионе увеличилось, и рост стоимости аренды квартир в годовом выражении замедлился.

Вместе с тем турпоток в Калининград по итогам 2024 года превысил прошлогодний уровень и остается на стабильно высоком уровне. Это привело к повышенному спросу на услуги гостиниц и иных мест проживания (которые подорожали на 25,3%) и санаторно-оздоровительные услуги (+21,4% к декабрю 2023 года). Кроме того, возросли издержки местных отелей на заработную плату работников, а также на содержание помещений.

В итоге стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в расчете на месяц в Калининграде в конце 2024 года составила 24 856,77 рубля, увеличившись при этом за период с начала года на 9,6%.

Вместе с тем ожидается, что предпринимаемое Банком России ужесточение денежно-кредитной политики ограничит избыточное расширение внутреннего спроса и его проинфляционные последствия.

По данным статистики за 2024 год оборот розничной торговли по г. Калининграду (в фактических продажных ценах, включая торговую наценку, налог на добавленную стоимость и аналогичные обязательные платежи) составил 108 025,7 млн. рублей (131,2% к уровню 2023 года).

Оборот общественного питания по г. Калининграду за 2024 год составил 1 595,5 млн. рублей, снижение к уровню 2023 года на 41,6%. В 2024 году населению г. Калининграда было оказано платных услуг на 43 738,2 млн. рублей (в фактических ценах), что на 16,2% больше показателя 2023 года.

Объем платных услуг, оказанных населению г. Калининграда, составил 85,2% от всех платных услуг, оказанных населению области.



Инвестиции в основной капитал

За 2024 год инвестиции в основной капитал по городу Калининграду составили 64,1 % всех инвестиций, осуществленных за данный период в Калининградской области.

Объем инвестиций в основной капитал, осуществленных организациями, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за 2024 год составил 104 202,01 млн. рублей, что на 11,9% меньше, чем за период 2023 года (118 308,16 млн. рублей). Такое положение дел стало следствием высокой ключевой ставки Центробанка, из-за чего наблюдается отток части средств в депозиты, условия которых довольно привлекательны, а корпоративный кредитный портфель переориентируется на кредиты на пополнение оборотных средств.

Дополнительное влияние на значение показателя оказал высокий уровень базы 2023 года (уровень показателя объема инвестиций, достигнутый в прошлом году).

Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций в истекшем периоде 2024 года составили инвестиции в транспортировку и хранение (удельный вес – 28,7%). На втором месте по объему инвестиций в основной капитал – инвестиции в деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха (удельный вес – 13,5%), на третьем месте – инвестиции в сферу образования – 6,1% общего объема инвестиций.

В структуре инвестиций крупных и средних организаций по источникам финансирования по итогам 2024 года собственные средства занимают 58,7%, привлеченные средства – 41,3% общего объема инвестиций в основной капитал (в том числе 27,7% – средства бюджетов всех уровней).

Источник: https://www.klgd.ru/activity/economy/results/itogi_2024.pdf

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА

На дату оценки имеется следующая информация о рынке нежилой недвижимости г. Калининград:



Свободного назначения

45 455 Р за м²

☉ Галактическая ул., 2
р-н Центральный

Продажа от собственника. Цокольный этаж Мкд, высота потолков 2,7, частично сделан ремонт. Статус нежилого помещения. Всё вопросы по телефону.

7 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 166.1 м²

72 246 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ Орудийная ул., 20Б
р-н Ленинградский

Код объекта: 1546529. Уникальное предложение на рынке коммерческой недвижимости Калининграда – просторный и функциональный объект свободного назначения по адресу Орудийная улица, 20Б. Здание, построенное в 2012 году, имеет...

8 апреля 10:39



АН АМЕТИСТ

39 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения

76 531 Р за м²

☉ ул. Генерала Челнокова, 44
р-н Ленинградский

Нежилое помещение, подходит под продажу алкоголя. Пол – плитка, натяжной потолок. Прямая продажа. Несущие стены только по периметру помещения, утренние перегородки можно убрать. Возможен обмен.

19 мая 21:49





Свободного назначения, 469 м²

62 900 Р за м²

Надёжный партнёр Онлайн-показ

📍 Зелёная ул., 91
р-н Ленинградский

Коммерческое помещение 469 м² в центре городской активности — 3 входа, можно целиком или по частям! Главные преимущества: - Три отдельных входа — идеальны для разделения потоков или разных бизнесов. - Все центральные...
Вчера



Моби Недвижимость
4524 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Продам помещение свободного назначения, 90 м²

67 778 Р за м²

Надёжный партнёр

📍 ул. 9 Апреля, 5
р-н Ленинградский

Код объекта: 1637887. *Продаётся коммерческое помещение на ул. 9 Апреля в Калининграде*. *Отличное расположение* — одна из самых оживлённых улиц города с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Близость к центру и живописному...
16 июня 20:07



MORE Калининград
5924 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Продам здание, 520.7 м²

63 376 Р за м²

Надёжный партнёр

📍 ул. 9 Апреля, 60В
р-н Ленинградский

Арт. 31067052 Продаётся административное здание, в трёх уровнях. 1-й и 2-й этажи — кабинетная система плюс 4 тёплых бокса — гаража в цоколе. Общая площадь 520.70 кв. М. С евроремонтом. Огороженная территория со своей парковкой, ...
28 декабря 2023



Центр недвижимости РЕЛАЙФ
7044 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 66.2 м²

60 408 Р за м² 60 408 Р за м²

Надёжный партнёр Онлайн-показ

📍 Ганзейский пер., 6
р-н Ленинградский

Продам помещение свободного назначения, Ганзейский пер, 6, в жилом доме, цоколь, окна-металлические решетки, бойлер на воду, с/узел в кафеле, бесплатная парковка, интернет, сигнализация, мощность электросети-35кв, Помещение с...
20 августа 2024



Click39
256 завершённых объявлений

Реквизиты проверены

яПомогаю



Помещение свободного назначения, 103.9 м²

60 000 Р за м²

Онлайн-показ

📍 ул. Виктора Гакуна, 5
р-н Ленинградский

Продаётся помещение (от собственника) свободного назначения по адресу: г. Калининград, ул. Виктора Гакуна, 5. (неподалеку от кольца на ул. Горького (магазин «Виктория»). Площадь: 103,9 кв. М. Тип отделки: серый ключ. Потолки...
27 августа 2019



К Инвест
34 завершённых объявления

Реквизиты проверены



Продам здание, 305 м²
40 984 Р за м²

Надёжный партнёр

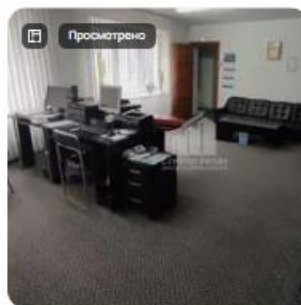
☉ Киевская ул., 80
р-н Московский

Арт. 108536525 Продаётся коммерческое помещение в Балтийском рынке. Здание отдельно стоящее. Участок в собственности. Общая площадь объекта 200 м². Участок 305 к². Вода центральное. Электричество 10кв, можно увеличить до...
3 недели назад



Агентство недвижимости «Р...»
2269 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены



Продам помещение свободного назначения, 72.3 м²

7 777 777 Р 107 576 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ ул. Аллея Смелых, 70
р-н Московский

Код объекта: 1602759. Уважаемые покупатели! Вашему вниманию предлагается коммерческое помещение, расположенное на первом этаже пятиэтажного дома по ул. Аллея Смелых. Помещение имеет два входа, с улицы и с...
21 мая 20:13



С-Групп Риэлт
1563 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 326 м²
46 012 Р за м²

☉ Воздушная ул., 66А
р-н Центральный

Продаётся встроенно пристроенное помещение от собственника 286 м + 40 м. Помещение находится в замечательном, зелёном районе города, вокруг много новостроек. Отремонтированно, имеет 4 входа. Есть...
8 апреля 2020



Свободного назначения, 44.6 м²
108 744 Р за м²

Надёжный партнёр

Онлайн-показ

☉ Ленинский пр-т, 135
р-н Московский

Продаётся Коммерческое Помещение! Первая Линия! * Общая площадь 44,6 кв. М. * Идеальное место для развития бизнеса. * Удобное расположение — одна из главных транспортных улиц города. * Наличие всех необходимых коммуникаций...
2 недели назад



Компания "Глобус"
1905 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены

яПомогаю

Рыночная стоимость объектов, аналогичных оцениваемому, находится в диапазоне от 40 984 руб. до 108 744 руб. за 1 кв.м.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного ис-



	пользования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта
Анализ НЭИ	Задача данного анализа НЭИ объектов недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемого объекта, исходя из анализа: параметров объекта, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ. <u>Физическая возможность.</u> Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта. <u>Юридическая допустимость.</u> Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, строительные кодексы и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др. В настоящий момент объект оценки находится на праве собственности. Обременений на Объект нет. <u>Финансовая целесообразность.</u> Исходя из анализа состава, состояния, назначения объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды сделан вывод о целесообразности использования объекта оценки в коммерческих целях. <u>Максимальная эффективность.</u> Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику. Исходя из назначения, расположения, площади объекта, в соответствии с требованиями законодательства, и, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование. В конечном итоге все конкретные виды использования в рамках данного направления определяются исключительно владельцем участка. Альтернативным вариантом для текущего собственника, тем не менее, всегда является вариант продажи объекта оценки новому собственнику.
Заключение по анализу НЭИ	Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещения, их расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка,



(«Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод о текущем варианте использования Объектов как о наиболее эффективном.

11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
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. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Сравнительный подход предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.
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. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных</i>



	<i>денежных потоков и метод прямой капитализации.</i> Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др. Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.
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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. 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. 3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений,
--	--



	устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как единственный для определения рыночной стоимости данного вида недвижимого имущества. Доходный подход Не применяется для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, так как его применение оправдано, когда нет достаточной информации по объектам-аналогам для сравнительного подхода, а в данном случае такой информации достаточно для расчетов в сравнительном подходе. Затратный подход Не применяется, так как цель оценки – расчет рыночной стоимости. Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при расчете рыночной стоимости применялся сравнительный подход.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит объект оценки.
2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.
4. Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Если затратный подход основан на изучении процессов прошедшего времени с позиций настоящего, то метод сравнения продаж – это изучение процессов настоящего времени. Область



его применения в настоящее время ограничена не только самим формирующимся в РФ рынком продаж, но и искаженностью официальных данных о цене реализации недвижимости. Несовершенная налоговая политика заставляет продавцов и покупателей хранить в тайне результаты своих сделок. Поэтому оправдано и обоснованно в качестве исходной информации использовать цены предложений, информацию по которым предоставили риэлтерские компании Волгоградской области. Сведения об объектах-аналогах получены из информации о продажах и экспозиции объектов недвижимости, предоставленной сайтами недвижимости сети Интернет. Объекты-аналоги по типу функционального использования можно отнести к коммерческой недвижимости.

Данные об отобранных объектах сравнения представлены в таблице

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Информация об объектах-аналогах

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72.3_m_7414458324?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsdEphSjBveVo0dkFIVHdyIj9q7vThT8AAAA

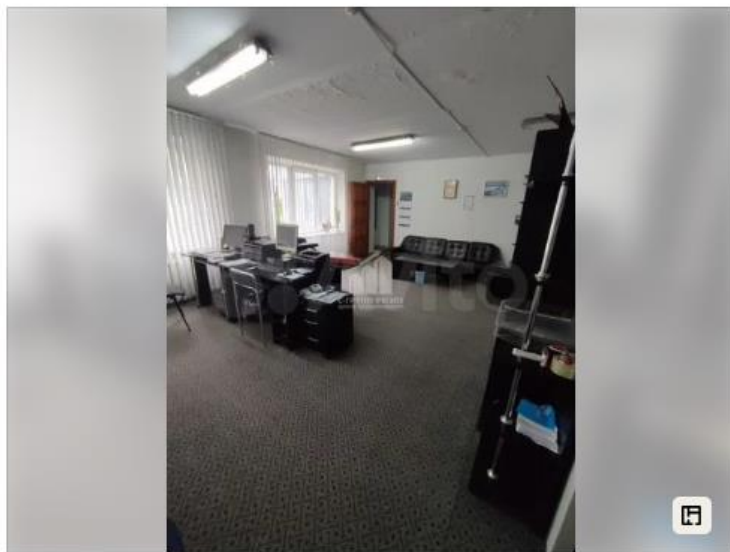
Продам помещение свободного назначения, 72.3 м²

7 777 777 ₽

107 576 ₽ за м²

История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон
8 905 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

С-Групп Риэлт
Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Горина Елена

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 72.3 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.6 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 8 кВт

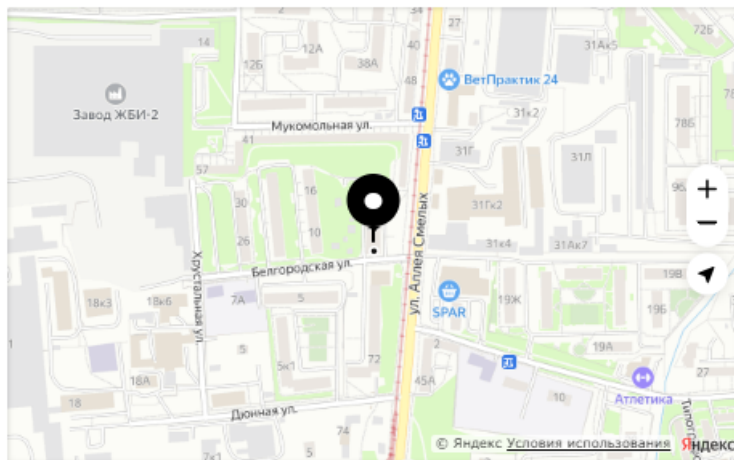
Тип сделки: продажа



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 70
р-н Московский

[Скрыть карту ^](#)



7 777 777 ₽

107 576 ₽ за м²

 История цены

Показать телефон
8 905 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

С-Групп Риэлт
Компания



Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Горина Елена

Описание

Код объекта: 1602759.

Уважаемые покупатели!

Вашему вниманию предлагается коммерческое помещение, расположенное на первом этаже пятиэтажного дома по ул. Аллея Смелых.

Помещение имеет два входа, с улицы и с этажного коридора здания.

В помещении сделан косметический ремонт, есть офисная мебель.

Отдельный санузел. Кухонная зона. Небольшое складское пространство.

Помещение подойдёт под любой вид деятельности, кроме общепита.

Район очень развит, прекрасная транспортная развязка, хорошие подъездные пути, активные пешеходные маршруты.

Помещение принадлежит юридическому лицу.

Рассматривается только продажа.

Звоните, и приходите на просмотр.

С уважением, С-ГРУПП РИЭЛТ. Работаем со всеми банками, сертификатами, все сделки застрахованы. Ипотека по комфортным процентам - мы работаем со всеми ведущими банками и помогаем в получении ипотеки любой сложности на льготных условиях и с корпоративными скидками.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7414458324 · 8 июля в 13:33 · 248 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.2_m_4188101505?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpT3BOaHRjNVVlY0JJeWMwIj9ZNgrZD8AAAA



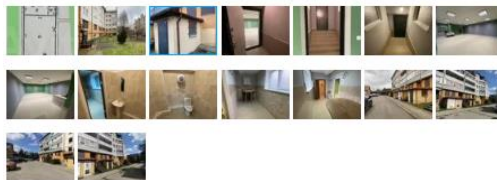
Свободного назначения, 66.2 м²

3 999 000 ₽

60 408 ₽ за м²

История цены

Визбранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

Показать телефон
в 962 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Click39

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

О помещении

Общая площадь: 66.2 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

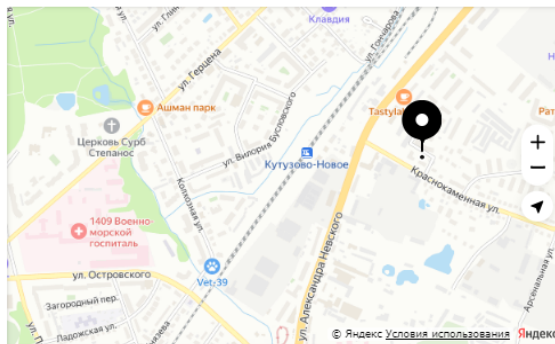
Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Ганзейский пер., 6
р-н Ленинградский

Скрыть карту



Описание

Продам помещение свободного назначения, Ганзейский пер.6, в жилом доме, цоколь, окна-металлические решетки, бойлер на воду, с/узел в кафеле, бесплатная парковка, интернет, сигнализация, мощность электросети-35кв. Помещение с ремонтом в хорошем состоянии, без обременений, Прямая продажа!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

3 999 000 ₽

60 408 ₽ за м²

История цены

Показать телефон
в 962 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Click39

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

яПомогаю

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина



3. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7414508082?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Свободного назначения

5 999 999 ₽

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

76 531 ₽ за м²
История цены



Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Эковклад: -79 кг CO₂

Подписаться на продавца

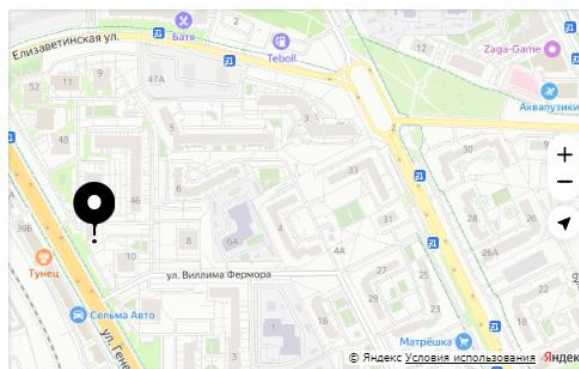
О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 78.4 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.6 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала
Челнокова, 44
р-н Ленинградский

Скрыть карту



5 999 999 ₽

76 531 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены Эковклад: -79 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Нежилое помещение, подходит под продажу алкоголя. пол - плитка, натяжной потолок. Прямая продажа. несущие стены только по периметру помещения, утренние перегородки можно убрать. возможен обмен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7414508082 - 23 июня в 12:47 - 337 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также в объявлениях, долго находящихся на сайтах недвижимости, необходимо уточнять актуальность цены предложения на дату оценки. В таких ситуациях для выполнения требований

п. 10 (10.В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников)

п. 12 (12.В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки)

гл IV ФСО III от 14.04.2022г. в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик должен уточнить информацию по объектам-аналогам. В данном отчете вся информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях, в том числе и информация о том, что указанная в объявлениях цена объектов актуальна на дату оценки.

Таблица 3. Объекты-аналоги

	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72.3_m_7414458324?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjIzdEphSjBveVo0dkFIVHdyIj9q7vThT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.2_m_4188101505?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjIzdEphSjBveVo0dkFIVHdyIj9q7vThT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7414508082?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 70 р-н Московский	Калининградская обл., Калининград, Ганзейский пер., 6 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Челнокова, 44 р-н Ленинградский
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 70 р-н Московский	Калининградская обл., Калининград, Ганзейский пер., 6 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Челнокова, 44 р-н Ленинградский
Общая площадь, кв.м.	72,3	66,2	78,4
Описание объекта сравнения	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются



Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 4. Определение рыночной стоимости

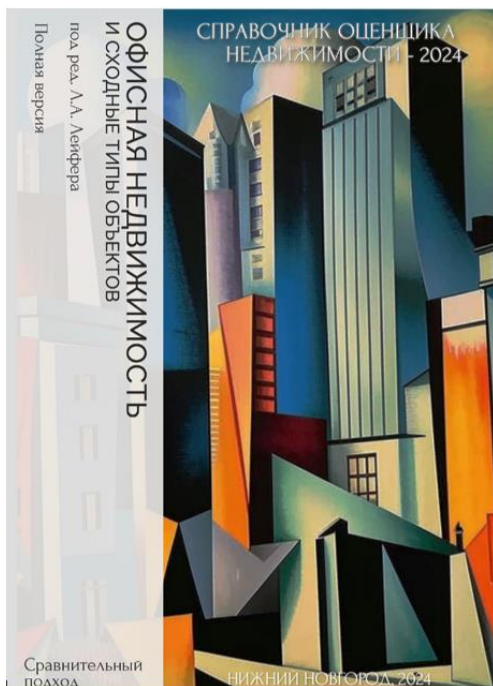
характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	82,2	72,3	66,2	78,40
цена продажи объекта, руб.		7 777 777,00	3 999 000,00	5 999 999,00
цена продажи 1кв. М.,руб.		107 576,45	60 407,85	76 530,60
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		107 576,45	60 407,85	76 530,60
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		107 576,45	60 407,85	76 530,60
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		107 576,45	60 407,85	76 530,60
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		97 786,99	54 910,74	69 566,31
местоположение	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 70 р-н Московский	Калининградская обл., Калининград, Ганзейский пер., 6 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Челнокова, 44 р-н Ленинградский
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		97 786,99	54 910,74	69 566,31
этаж	Этаж № 1	Этаж 1	цокольный	цокольный
корректировка, %		0	28	28
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		97 786,99	70 285,75	89 044,88
техническое состояние	объект в удовлетворительном состоянии	объект в удовлетворительном состоянии	объект в хорошем состоянии	объект в хорошем состоянии
корректировка, %		0	-21	-21
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		97 786,99	55 525,74	70 345,46
коммуникации	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются



корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		97 786,99	55 525,74	70 345,46
отделка	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта
корректировка, %		-9	-9	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	50 528,42	70 345,46
Тип объекта	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	50 528,42	70 345,46
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	50 528,42	70 345,46
Тип планировки	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	50 528,42	70 345,46
Наличие охраны	нет	нет	есть	нет
корректировка, %		0	-3	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	49 012,57	70 345,46
использование	нежилое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	49 012,57	70 345,46
корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 986,16	49 012,57	70 345,46
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
итоговая цена 1 кв. м. , руб.	69 448			
рыночная стоимость объекта, с НДС	5 709 000			
рыночная стоимость объекта, без НДС	4 757 500			

Корректировки в расчетах

Объект оценки относится к коммерческим помещениям, поэтому расчеты проводим с использованием «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.



Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика
недвижимости-2024

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ
ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, июль 2024

1. Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

2. Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

3. Условия продажи. Отклонений от чистоты сделок нет по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.

4. Совершенная сделка или торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы. Корректировки введены по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 433. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,2%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,1%	5,4%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,9%	6,5%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	4,0%	10,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	8,6%	5,3%	11,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,2%	14,1%



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1

5. Местоположение. Местоположение зачастую оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя типовую зону, статус населенного пункта. Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Таблица 69. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

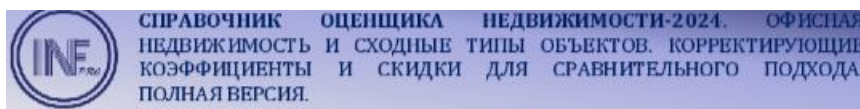
Удельная цена	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,11	1,21	1,30	1,55	1,29
II	0,90	1,00	1,09	1,17	1,39	1,15
III	0,82	0,92	1,00	1,07	1,27	1,06
IV	0,77	0,86	0,93	1,00	1,19	0,99
V	0,65	0,72	0,79	0,84	1,00	0,83
VI	0,78	0,87	0,94	1,01	1,20	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7	Калининградская обл., Калининград, ул. Аллея Смелых, 70 р-н Московский	Калининградская обл., Калининград, Ганзейский пер., 6 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, ул. Генерала Челнокова, 44 р-н Ленинградский
корректировка, %		0,00	0,00	0,00



6. Этаж. Корректировки могут быть введены «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.



Матрицы коэффициентов

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Этаж	Этаж № 1	Этаж 1	цокольный	цокольный
корректировка, %		0	28	28

7. Физическое состояние объекта. Техническое состояние и отделка существенно влияют на стоимость объектов недвижимости. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 347. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,27	1,65
	удовл.	0,79	1,00	1,30
	неудовл.	0,61	0,77	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Физическое состояние объекта	объект в удовлетворительном состоянии	объект в удовлетворительном состоянии	объект в хорошем состоянии	объект в хорошем состоянии
корректировка, %		0	-21	-21



8. Наличие коммуникаций. У оцениваемого объекта и объектов-аналогов имеется одинаковый набор коммуникаций. Корректировки не вводятся.

9. Отделка. Один из важнейших ценообразующих факторов, который характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. При необходимости корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 368. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,17	1,28	1,49
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,86	1,00	1,09	1,27
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,78	0,91	1,00	1,16
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,67	0,78	0,86	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Отделка	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта
корректировка, %		-9	-9	0

10. Тип объекта. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,10
	встроенное	0,91	1,00



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
корректировка, %		0	0	0

11. Наличие отдельного входа. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.



Матрицы коэффициентов

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,18
		0,85	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
корректировка, %		0	0	0

12. Тип планировки. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 310. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Тип планировки», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		смешанный	свободный (опен-офис)	кабинетный
объект оценки	смешанный	1,00	1,12	1,18
	свободный (опен-офис)	0,89	1,00	1,05
	кабинетный	0,85	0,95	1,00



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип планировки	свободный	свободный	свободный	свободный
корректировка, %		0	0	0

13. Наличие охраны. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 327. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие охраны», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,03
	нет	0,97	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие охраны	нет	нет	есть	нет
корректировка, %		0	-3	0

14. Использование. Объекты – аналоги имеют использование, аналогичное объекту оценки – свободное назначение, поэтому корректировки отсутствуют.

15. Корректировка на площадь. Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 204. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	82,2	72,3	66,2	78,40
корректировка, %		0	0	0

Весовые коэффициенты по объектам-аналогам принимаем равными 0,333.

Стоимость нежилого помещения общей площадью 82,2 кв.м. с учетом проведенных корректировок с учетом НДС, составит:

$$C_{\text{рын. ст-ть объекта}} = 82,2 * 69\,448 \approx 5\,709\,000 \text{ руб. (округленно, с НДС)}$$

Стоимость нежилого помещения общей площадью 82,2 кв.м. без учета НДС, составит:

$$C_{\text{рын. ст-ть объекта}} = 5\,709\,000 / 1,2 = 4\,757\,500 \text{ руб. (округленно, без НДС)}$$



13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В данном отчете в связи с использованием для расчета рыночной стоимости объекта оценки одного метода в рамках одного подхода, согласование не требуется.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб., без НДС (округленно)
Нежилое встроенное помещение, общей площадью 82,2 кв.м., расположенное по адресу: Калининградская обл, городской округ "Город Калининград", ул Майора Козенкова, дом 7, кадастровый номер 39:15:140908:122	5 709 000 (Пять миллионов семьсот девять тысяч)	4 757 500 (Четыре миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот)

Оценщик _____ Хвастунов А.А.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

У подписавшего данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Я выступаю в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования моих знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные выше факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных мною самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями
- Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по муниципальному контракту.

Оценщик, участвовавший в данной работе, является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

м.п.

Попкова М.В.

Оценщик

Хвастунов А.А.



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции)
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
 - ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
 - ФСО II «Виды стоимости»
 - ФСО III «Процесс оценки»
 - ФСО IV «Задание на оценку»
 - ФСО V «Подходы и методы оценки»
 - ФСО VI «Отчет об оценке»
 - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
6. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и агентств недвижимости
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.



16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.
2. Приложение № 2. Документы Заказчика (копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).
3. Приложение № 3. Документы Оценщика.



Приложение № 1. Фотографии объекта, дата осмотра 22.07.2025 г.







Приложение № 2. Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.12.2024, поступившего на рассмотрение 26.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313508739	
Кадастровый номер:	39:15:140908:122
Номер кадастрового квартала:	39:15:140908
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6201; Кадастровый номер 39:15:000000:0:2302/2; Кадастровый номер 39:15:140908:0005:6201/А:П:0000/П; Условный номер 39:39:01/063/2006:347
Местоположение:	Калининградская обл. городской округ "Город Калининград", ул. Майора Козенкова, дом 7
Площадь, м2:	82,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое встроенное помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2808876,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:140908:15
Виды разрешенного использования:	нежилое
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Радонежская Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC1E1A02B64597F1E2570BEFB30
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.12.2024г. № КУВИ-001/2024-313508739	
Кадастровый номер:	39:15:140908:122
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
1.1.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	Собственность 39:39-01/063/2006-347 06.05.2006 00:00:00
4	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4.1	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
7	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
8	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	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:
11	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

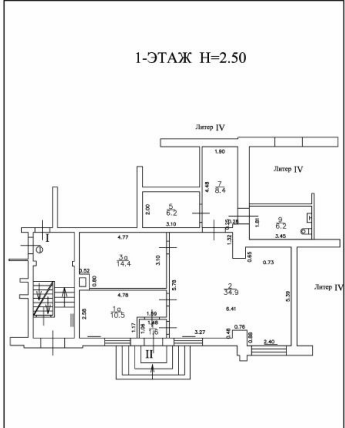
Сертификат: 009F0BDC1E1A02B64597F1E2570BEFB30
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение																													
вид объекта недвижимости																													
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3																										
26.12.2024г. № КУВН-001/2024-313508739																													
Кадастровый номер: 39:15:140908:122		Номер этажа (этажей): 1																											
1-ЭТАЖ H=2.50  <table border="1"><thead><tr><th>Должность</th><th>ФИО</th><th>Подпись</th><th>Дата</th></tr></thead><tbody><tr><td>Генеральный директор</td><td>Чепуров А.В.</td><td></td><td>15.11.11</td></tr><tr><td>Исполнитель</td><td>Филиппов Г.В.</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Контроль</td><td>Душманов Е.В.</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Визир</td><td>Сидорова Н.В.</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <table border="1"><thead><tr><th>План</th><th>Этаж</th><th>Масштаб</th></tr></thead><tbody><tr><td>План этажа II из эт. А</td><td>1</td><td>1:100</td></tr></tbody></table> 7. Календарь ул. Мухоморова, дом 707 эт. А				Должность	ФИО	Подпись	Дата	Генеральный директор	Чепуров А.В.		15.11.11	Исполнитель	Филиппов Г.В.			Контроль	Душманов Е.В.			Визир	Сидорова Н.В.			План	Этаж	Масштаб	План этажа II из эт. А	1	1:100
Должность	ФИО	Подпись	Дата																										
Генеральный директор	Чепуров А.В.		15.11.11																										
Исполнитель	Филиппов Г.В.																												
Контроль	Душманов Е.В.																												
Визир	Сидорова Н.В.																												
План	Этаж	Масштаб																											
План этажа II из эт. А	1	1:100																											
Масштаб 1																													



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Приложение № 3. Документы оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Хвастунов Алексей Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
« 27 » августа 2024г., регистрационный № 010763

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

Выдано 27 августа 2024 года.

Президент Ю.В. Козырь



0003703 *

ООО «Н.Т.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., уровень «В» A5017



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-220

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439533

Настоящий диплом выдан Алексей Анатольевич (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 марта 2022 г. по 10 июня 2022 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Методический институт

повышения квалификации и переподготовки специалистов кадров и

менеджеров государственной администрации на Борисоглебск

по программе профессиональная оценка и экспертиза

объектов и прав собственности инициативы

Оценка объектов недвижимости (бухгал)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 марта 2022 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Рванунова

Алексея Анатольевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная

оценка и экспертиза объектов и прав собственности

специализация: объекты недвижимости (бухгал)

Город Морш (директор) В.В.В.В.

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хвастунову Алексею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » августа 20 27 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., - 64, Т3 № 672



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-131933/24

«20» августа 2024 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Хвастунов Алексей Анатольевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 15 №889197
выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Борисоглебском районе
01.10.2015 г.
Адрес регистрации: г. Борисоглебск, ул. Победы, д. 35
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г.Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2024 г. по «19» августа 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. 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 получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

Страхователь  -

Страховщик 



8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	popkova.m@borocenka.ru	Natalya.Popova@ingos.ru
телефонная связь:	89103475615	(473)250-95-05

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хвастунов Алексей Анатольевич

От Страхователя:
Хвастунов А.А.

СТРАХОВЩИК:

филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области

От Страховщика:
Муравьев В.П.

Главный специалист ОО г.г. Борисоглебск
Доверенность № 1186870-524/24 от 22.01.2024 года



Страхователь

Страховщик



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-524-117226/25

30.06.2025 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА"
397160, Воронежская обл., Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202
ИНН 3604084714
E-mail: popkova.m@borocenka.ru
Тел.: 8 980-552-06-00
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru; prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(473)250-95-05; +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «09» июля 2025 года по «08» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты
страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после
09.07.2024г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому
случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять 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.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период
страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с
выставленным счетом в срок по 09.07.2025 г.
5.2. При неуплате 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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 07.10.2024 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
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления
ответственности за, нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы,
связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан
(физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов
Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда
имуществу 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 возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными
расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь
понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда
(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при
осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь:

Страховщик:



Договор № 433-524-117226/25

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов 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 интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших 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 судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям 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.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. 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.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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 Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. 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.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БОРОЦЕНКА"

От Страхователя:
Попкова М.В.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Муравьев В.П.
Главный специалист Операционного офиса в г. Борисоглебске,
филиала СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
Доверенность № 2510976-524/25 от 01.02.2025 г.

