

ОТЧЕТ № 031-Ф/01/2023

об оценке рыночной стоимости

**«ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА (СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ 15%) С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 39:15:131007:1264,
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ 615 КВ.М,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КАЛИНИНГРАД,
УЛ. АРСЕНАЛЬНАЯ, Д. 12»**

Заказчик оценки:

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

Дата проведения оценки (дата оценки):

21.07.2023 г.

Дата составления Отчёта об оценке:

26.07.2023 г.

Вид определяемой стоимости:

рыночная

Калининград 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Муниципальному контракту № 29 на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества (для продажи) 21.07.2023 года произвели оценку рыночной стоимости: объекта незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12

Оценка была произведена по состоянию 21.07.2023 г..

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (для продажи).

Развернутая характеристика объекта оценки, а также его рыночная стоимость представлена в Отчете об оценке № 031-Ф/01/2023 от 26.07.2023 г.. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании проведенного анализа, выполненных расчётов с учётом допущений, принятых при проведении работы, оценщик пришёл к следующим заключениям: рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12, с учетом округления, по состоянию на 21.07.2023 г., составляет:

4 810 000 (Четыре миллиона восемьсот десять тысяч) рублей

Примечание: Все расчеты в настоящем отчете выполнены с использованием математической компьютерной программы Microsoft EXCEL, поэтому в итогах может быть расхождение до нескольких рублей за счет округления.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщиками не проводилась аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете. Мы не в состоянии дать какие-либо гарантии и в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральных стандартов оценки РФ № I, II, III, IV, V, VI, 7, сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефонам: +7-911-454-22-36.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,
Генеральный директор
ООО "ДомоВед-Оценка"

Фаттахова И.Л.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
3.1. Допущения, на которых основывается оценка	7
3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. Сведения о заказчике оценки	8
4.2. Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке	8
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	9
4.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке Организациях и специалистах	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
6.2. Описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию.....	11
6.3. Местоположение объекта оценки.....	13
6.4. Анализ наиболее эффективного использования	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	16
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	18
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	19
7.4. Анализ ценообразующих факторов для объекта оценки.....	19
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	21
8.1. Содержание и объем работ.....	21
8.2. Основные понятия и определения	21
8.3. Обоснование выбора подходов к оценке	22
8.4. Затратный подход.....	24
8.4.1. Обоснование выбора методов расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	24
8.4.2. Определение стоимости прав на земельный участок.....	25
8.4.3. Расчёт стоимости нового строительства объекта капитального строительства	25
Определение накопленного износа объекта оценки	30
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
9.1. Описание процедуры согласования и выводы, полученные на основании проведённых расчётов.....	32
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	33
11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	34
12. ПРИЛОЖЕНИЕ	35
12.1. Фототаблица объекта оценки	35
12.2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	38
12.3. Рыночная информация.....	48
12.4. Копии документов Исполнителя (юридического лица) и Оценщика	52

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Наличие и описание показателя
Объект оценки/ Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	- объект незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	право собственности;
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ", ИНН: 3905069999, ОГРН:1053900186757;
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	не зарегистрированы
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	– Выписка из ЕГРН 12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996 в форме электронного документа на объект оценки – Выписка из ЕГРН 12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996 в форме электронного документа на земельный участок – Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2002 г
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества (для продажи)
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	рыночная;
Дата оценки	21.07.2023 г.;
Дата осмотра	21.07.2023 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	- информация об объекте оценки, имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, количественные и качественные характеристики объекта принимаются в соответствии с документами, предоставленными заказчиком. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в документах, несёт заказчик; - результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. (ФСО № I, п. 14); - оценщики не несут ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности, или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты - исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления (ФСО № 7, п. 30); - отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке. - Оценщики не несут ответственности за наличие скрытых дефектов Объекта оценки, выявление которых требует проведения специальных исследований. В задачи оценки проведения данных экспертиз не входило.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	- Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

ООО "ДомоВед-Оценка"

Показатель	Наличие и описание показателя
Форма составления отчета об оценке:	- Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа)
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	- Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	- Не определены
Форма представления итоговой стоимости:	- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	- Не предусмотрены

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 2.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения, на которых основывается оценка

- информация об объекте оценке, имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком. Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная, ответственность за достоверность информации, содержащейся в документах, несёт Заказчик
- итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (ФСО № 1, п. 27)
- исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления (ФСО № 7, п. 30)
- оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений обременений и обязательств, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки на основании информации, которая имеется в свободном доступе и основании данных, предоставленных Заказчиком. В случае выявления обременений в процессе оценки, оценщик укажет факт наличия обременений в отчёте и учтёт их в расчётах.

3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Все расчёты в рамках отчёта выполнены с помощью Microsoft Excel в связи с более точным вычислением десятичных знаков. Результаты расчётов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора; возможная погрешность незначительна, не влияющая на результат оценки.
- Данные об объёмно-планировочных характеристиках, а также количественные и качественные характеристики объектов оценки приняты на основании данных, предоставленной Заказчиком. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не несёт ответственности за наличие скрытых факторов (в том числе скрытых дефектов, которые могут повлечь за собой появление признаков аварийности здания, в котором расположен объект оценки), которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчёта.
- Оценщик исходит из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Использование отчёта для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов;
- Публикация отчёта целиком или по частям, или ссылок на отчёт, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного согласия Оценщика.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Реквизиты
Заказчик	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» 236022, г. Калининград, пл. Победы, 1 УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИИЗР), л/с № 20273000440, к/с 03231643277010003500 р/с 40102810545370000028 в Отделении Калининград// УФК по Калининградской области, г. Калининград, БИК 012748051 ИНН 3903010414 / КПП 390601001 ОГРН 1023900592759, Номер контактного телефона: +7(4012) 92-30-22 Электронная почта: kmicom@klgd.ru

4.2. Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке

Сведения об оценщике	
Фамилия, Имя, Отчество	Фаттахова Ирина Леонидовна. Паспорт 27 12 415332 выдан 10.08.2012 года Отделом УФМС России по Калининградской области Ленинградского района города Калининграда код подразделения 390-003
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик включен в реестр Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» 10 февраля 2010 года за регистрационным номером 006341 (Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации № 001789 от 22.07.2020 г.)
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №094867 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан НОУ ВПО «Балтийский институт экономики и финансов» 01.07.2009г Квалификационный аттестат оценка недвижимости от 29 января 2021 года № 018513-1, действителен до 29 января 2024 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	- СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/2247907213 от 15.09.2022 г. Страховая сумма 5 000000 (Пять миллионов) руб., период страхования 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г - СПАО «Ингосстрах», АО «Альфа-Страхование», №433-121121/21/0325R/7760000001/23-006341 от 19.06.2023 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) руб., период страхования 01.07.2023 г. по 31.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной Деятельности	Практический опыт работы в сфере оценочной деятельности - 12 лет, с 2010 года)
Квалификация	Оценщик
Местоположение оценщика	г. Калининград Литовский вал 38, литер А, подъезд 6, 3 этаж, оф. 328
Адрес электронной почты	domoved-ocenka@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) ОГРН 1207700240813 ИНН 9701159733, регистрационный номер № 006341 от 10.02.2010. Юридический адрес: г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2 А, стр. 1, офис 5. Тел. (495)-6627425, http://www.srogo.ru.

ООО "ДомоВед-Оценка"**4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Организация -исполнитель	ООО "ДомоВед-Оценка" ОГРН 1103925014291, ИНН 3906218611, КПП 390601001 Адрес юр.: 236022, г. Калининград Литовский вал 38, литер А, подъезд 6, 3 этаж, оф. 328, тел. 8 (4012) 50-91-15, 388-227, 388-225, 89114542236 Адрес факт: 236022 г. Калининград Литовский вал 38, литер А, подъезд 6, 3 этаж, оф. 328 р/с 40702810500000003480 в КБ "Энерготрансбанк" (ОАО) г. Калининград, к/с 30101810800000000701, БИК 042748701
--------------------------	---

4.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах

Наименование	Показатель
ФИО	не привлекались
Наименование организации, должность	-
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия	-
Обоснование необходимости привлечения	-

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Наличие и описание показателя
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 29 на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества (для продажи) от 21.07.2023
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	объект незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12;
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Наименование Собственника Объекта оценки/реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ", ИНН: 3905069999, ОГРН:1053900186757
Цель оценки	установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости согласно Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ
Дата оценки	21.07.2023 г.
Дата составления отчета	26.07.2023 г..
Информация о балансовой стоимости	не предоставлена
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Объект незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12	
Подход	Результат, руб.
Затратный	4 810 281,00
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12, с учетом округления, по состоянию на 21.07.2023 г., составляет: 4 810 000 (Четыре миллиона восемьсот десять тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку - Отдельные части настоящего Отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно. Отчёт об оценке достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём целей. Использование Отчёта об оценке для других целей может привести к неверным выводам - Согласно ст. 12 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:

- Выписка из ЕГРН 12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996 в форме электронного документа на объект оценки
- Выписка из ЕГРН 12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996 в форме электронного документа на земельный участок
- Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2002 г

6.2. Описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию

Согласно Заданию на оценку, определялась величина рыночной стоимости объекта оценки без учёта каких-либо обременений правами 3-х лиц. Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки на дату оценки Оценщиком не выявлены.

Таблица 6.2. Сведения об осмотре объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Произведён осмотр объекта оценки	да
Дата осмотра объекта оценки	21.07.2023 г.
Причины, по которым объект не был осмотрен	нет
Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра объекта оценки	не требуются

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки получены со слов Заказчика, на основании предоставленных документов на здания (см.п. 12.2 Копии документов, предоставленные Заказчик), а также выявлены в ходе визуального осмотра.

Информация об объекте оценки, имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах, устаревании, количественные и качественные характеристики объекта приняты в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, сведениями Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>), также получены со слов Заказчика (Ответственность за достоверность информации, содержащейся в документах, несёт Заказчик, о чём он уведомлён).

Таблица 6.3. Описание объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Местоположение	Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12
Площадь объекта	615,0 кв.м
Степень готовности объекта	15%
Кадастровый (условный) номер:	39:15:131007:1264
Информация о кадастровой стоимости, руб.	795447.15
Информация о балансовой (остаточной) стоимости (на основании Справки о балансовой стоимости основных средств):	Заказчиком не предоставлена
Год постройки/ год ввода в эксплуатацию	2015
Группа капитальности	III
Количество этажей:	1
Наличие подземных этажей:	отсутствуют
Функциональное назначение:	жилое
Текущее использование:	не используется
Вид права	собственность
Сведения об обременениях	не зарегистрировано
Имущественные права на объект	право собственности
Правообладатель (-ли)	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ", ИНН: 3905069999, ОГРН:1053900186757
Документы - основания	данные отсутствуют
№ и дата государственной регистрации	№ 39:15:131007:1264-39/028/2020-4 от 04.06.2020 г.
Обременения (ограничения) права	не зарегистрировано
Фундамент:	Железобетонный
Стены	Газосиликатные блоки
Перегородки	нет

Показатель	Наличие и описание показателя
Перекрытия:	нет
Кровля:	нет
Полы:	нет
Проемы:	нет
Санитарные и электротехнические устройства:	нет
Состояние здания/сооружения	- хорошее (согласно укрупненной шкале физического износа на основании методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404); - вывод о техническом состоянии объекта: в результате обследования объекта оценки были выявлены дефекты, свидетельствующие о незначительном физическом износе Текущее состояние не позволяет использовать здание по назначению
Информация об устареваниях:	не выявлено
Информация об элементах объекта оценки, имеющих специфику и влияющих на результаты оценки:	объект незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, площадью застройки 615 кв.м и степенью готовности - 15%, состоящий из семи блок секций со строительными номерами 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120 (Источник: Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2002 г)
Информация о капитальных ремонтах (реконструкциях, перепланировках):	не предоставлена
Внешнее благоустройство:	подъездные пути, площадки — с твёрдым покрытием, состояние удовлетворительное

Таблица 6.4. Описание земельного участка, функционально обеспечивающего объекты оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г Калининград, ул Арсенальная.
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	среднеэтажная жилая застройка (для завершения строительства объекта незавершенного строительства -блокированного жилого дома)
Текущее использование	на земельном участке расположен объект оценки
Площадь, кв.м	1273
Инженерные сети	нет
Кадастровый номер	39:15:131007:1368
Кадастровая стоимость:	3897034.9 рублей

Рисунок 1. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте

6.3. Местоположение объекта оценки

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

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

Население — 490 449 человек (2021). По сведениям Калининградоблстата на 1 января 2022 года в городе проживало 498260 человек. По утверждениям городских властей к ним следует добавить ещё от 120 до 180 тысяч жителей области и приезжих из других регионов страны[9]. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург, третий — Архангельск) 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.

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

После распада СССР город испытал на себе общий для всей России экономический кризис, затянувшийся из-за ослабленного состояния производственной сферы, а также удалённого полуэкскавного положения Калининградской области. Вступление в силу Федерального закона об Особой экономической зоне[90] смягчило экономический кризис, но полностью ликвидировать его не смогло.

Примерно с 1999 года можно говорить о небольшом экономическом подъёме 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 BMW (Германия), KIA (Корея), «Дженерал моторс» (США).

Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России[93]. 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.

Калининград — крупный автотранспортный узел. Калининград — один из самых автомобилизированных городов России. В Калининграде находится самый западный и единственный незамерзающий порт России и Прибалтики на Балтийском море. Грузовые и пассажирские паромные переправы соединяют порт города и аванпорт — морской порт Балтийска — с Санкт-Петербургом, портами Германии и Швеции. Город областного значения делится на три внутригородских административных района: Ленинградский, Московский и Центральный.

Локальное местоположение объектов недвижимости

Объектом оценки является объект незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Объекты оценки расположены в удалении от центральной части города, в окружении общественной и жилой застройки.

Подъездные пути асфальтированные, в удовлетворительном состоянии. Интенсивность движения транспортных потоков по близлежащим магистралям — средняя.

Локальное местоположение объекта оценки представлено на рисунке ниже.

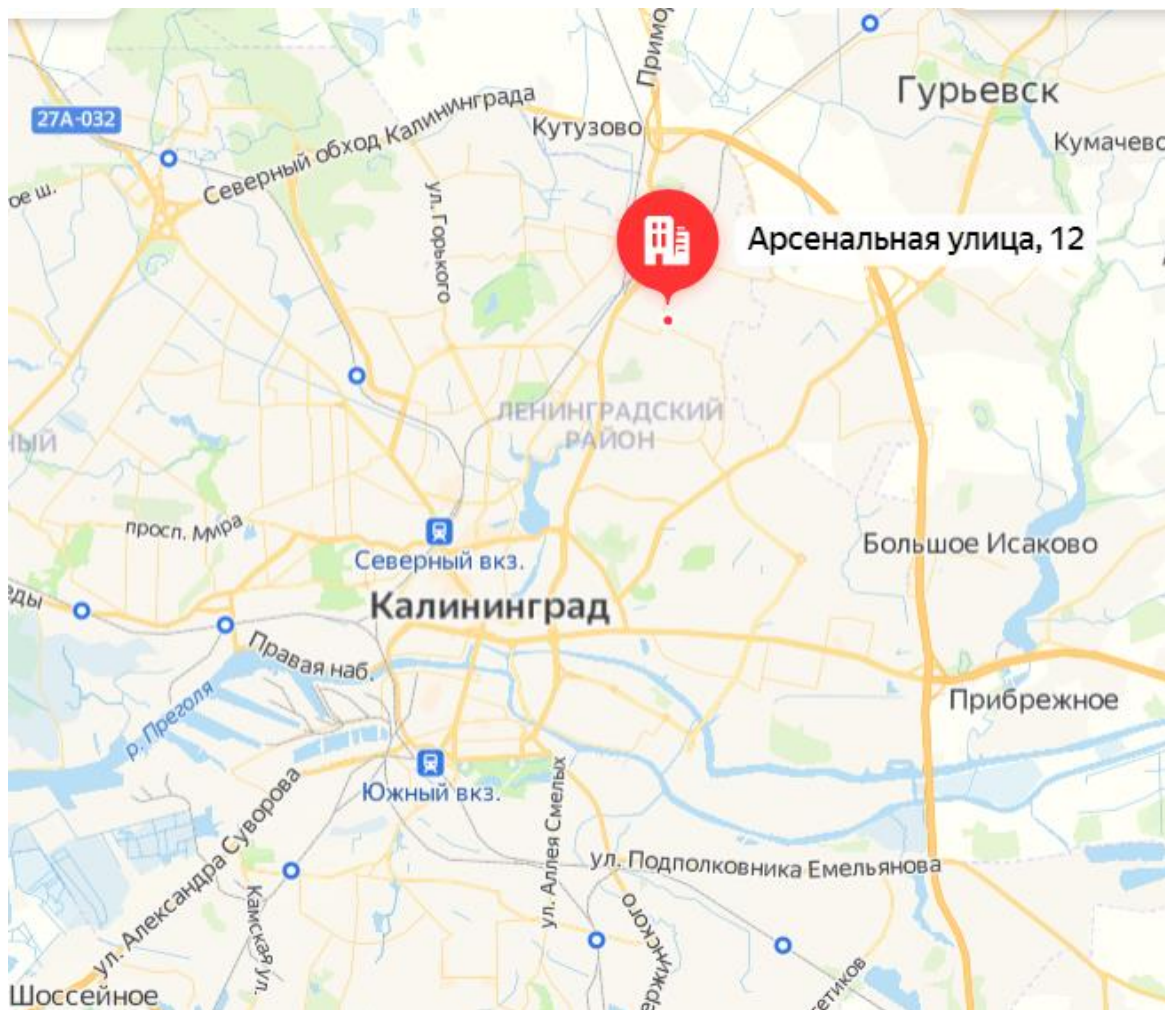


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки в пределах города

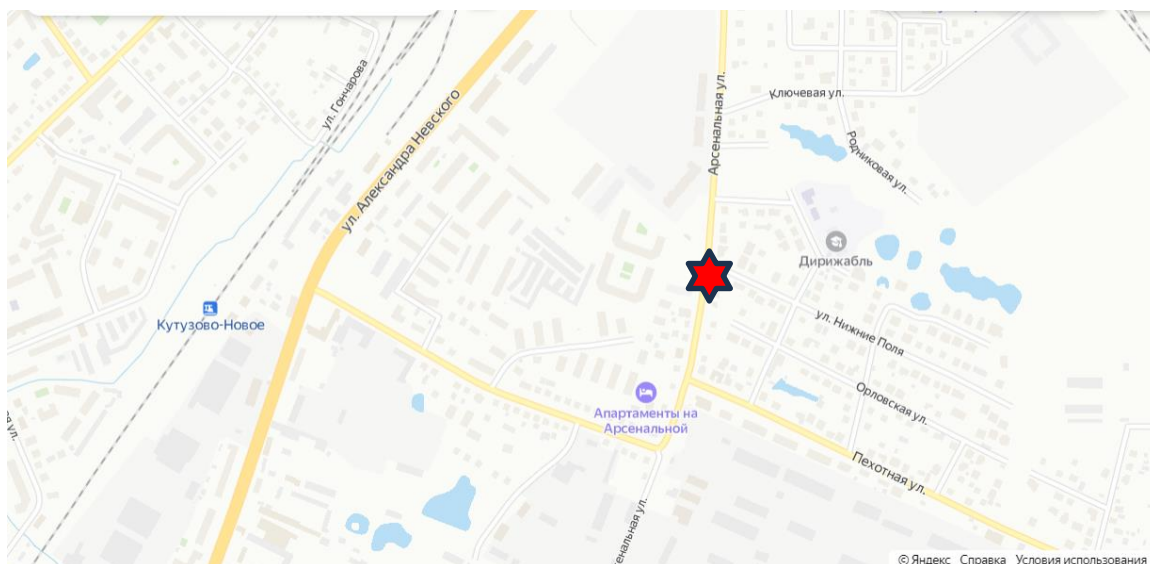


Рисунок 3. Локальное местоположение объекта оценки в пределах города

6.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Согласно требованиям ФСО №7 п. 16 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Юридически правомочное использование. Изменение разрешенного назначения объекта может повлечь запрет на осуществление деятельности или её перепрофилирование. Для перепрофилирования здания в иное назначение в ряде случаев может потребоваться согласование проекта в органах санитарно – эпидемиологических служб, пожарной инспекции, ГАИ и т.д. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как текущее назначение, юридически неправомерно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания и его оснащение системами инженерного обеспечения накладывают ограничения на возможные варианты использования объекта, делают физически осуществимым вариант использования объекта только как складского здания.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости, не позволяет прогнозировать использование объекта оценки каким либо другим образом.

Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка. В текущих рыночных условиях, возможным вариантами использования, позволяющим получить определенный доход, является перепродажа объекта недвижимости после стабилизации рынка недвижимости

На дату оценки объект оценки не используется, однако по своим конструктивным и планировочным характеристикам помещение может использоваться как складское.

Вывод: На основании вышесказанного, был сделан вывод: *лучшим и наиболее эффективным является текущее использование оцениваемого объекта.*

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт.

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.				
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ¹⁾	103,2				
1) Оценка.							
	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.				
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6 ²⁾	98,4 ²⁾	104,6				
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8				
2) Первая оценка.							
	2022 г.	В % к 2021 г.	Декабрь 2022 г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.	2021 г. в % к 2020 г.	декабрь 2021 г. в % к ноябрю 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,7		95,7	110,6	105,9	105,6 112,8
Индекс промышленного производства		99,4		95,7	110,9	106,3	107,5 113,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	8850,9	110,2	291,1	106,1	41,3	99,6	101,7 42,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	102,7	111,0	9,4	82,8	173,4	112,7	67,0 128,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5555,0	97,4	470,4	95,4	102,3	105,6	102,9 101,3
в том числе железнодорожного транспорта	2637,3	99,9	223,1	100,6	100,7	103,7	97,8 98,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	42512,5	93,3	4201,1	89,5	117,1	107,8	105,6 120,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	12627,5	103,2	1175,2	101,2	104,3	116,7	110,9 105,7
Индекс потребительских цен		113,8		111,9	100,8	106,7	108,4 100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,4		96,7	99,2	124,5	128,5 100,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0 ³⁾	81,3	2,8	86,2	101,1	84,0	72,6 99,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6 ³⁾	48,7	0,6	72,6	101,4	55,9	28,0 97,8
3) В среднем за месяц.							
	Январь-ноябрь-2022 г.	В % к январю-ноябрю 2021 г.	Ноябрь 2022 г.	В % к		Справочно	
				ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.	январь-ноябрь-2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	ноябрь 2021 г. в % к октябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	61985	112,7	63060	112,3	100,9	109,5	112,1 101,7
реальная		98,9		100,3	100,5	102,8	103,4 100,7

Рисунок 4. Основные экономические и социальные показатели России

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2022 года.

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,8%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,9%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. - 291,1 млрд рублей.

Растениеводство. В 2022 г., по расчетам, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) намолочено 150,7 млн тонн зерна в весе после доработки, 15,3 млн тонн семян подсолнечника, накопано 41,7 млн тонн сахарной свеклы, 18,6 млн тонн картофеля, собрано 13,0 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 24,2% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника получено меньше на 2,0%, сахарной свеклы - больше на 1,2%. Сбор картофеля увеличился на 3,0%, сбор овощей снизился на 3,1%.

Животноводство. На конец ноября 2022 г. **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,7 млн голов (на 1,5% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 1,1% меньше), свиней - 28,1 млн (на 5,5% больше), овец и коз - 21,3 млн голов (на 1,7% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2022 г. зданий 95,2% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 января 2023 г.), выделены ассигнования в размере 1020,9 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 900,8 млрд рублей, на строительство 1145 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 275 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 200 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 96 объектов, из них 76 - на полную мощность, 20 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 108,9 млрд рублей.

На 1 января 2023 г. полностью профинансировано 820 объектов. На 302 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В декабре 2022 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 9,9 тыс. жилых домов. Всего построено 175,0 тыс. новых квартир.

В 2022 г. возведено 11,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 401,5 тыс. жилых домов. Всего построено 1290 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 57,2 млн кв. метров, или 55,7% от общего объема жилья, введенного в 2022 году.

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,3% (в декабре 2021 г. - 100,6%, с начала года - 108,9%).

В декабре 2022 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2022 г., по оперативным данным, составила 87352,3 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4237,7 млрд рублей, или 4,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2021 г. - 5,2%, на конец октября 2022 г. - 5,0%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2022 г., по оперативным данным, составила 88286,1 млрд рублей, в том числе **просроченная** - 411,3 млрд

ООО "ДомоВед-Оценка"

рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2021 г. - 0,6%, на конец октября 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2022 г., по оперативным данным, составила 84587,2 млрд рублей, из нее **просроченная** - 4433,2 млрд рублей, или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2021 г. - 4,6%, на конец октября 2022 г. - 5,2%).

По данным Банка России, **объем денежной массы (М2)** на 1 декабря 2022 г. составил 76873,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 декабря 2021 г. на 23,4%, по сравнению с 1 ноября 2022 г. - на 1,6% при увеличении потребительских цен на 12,0% и на 0,4% соответственно.

С 19 сентября 2022 г. действует **ключевая ставка**, установленная Банком России, 7,50% годовых.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец декабря 2022 г. составил 17882,6 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2021 г. на 15,4%, по сравнению с концом ноября 2022 г. - на 8,3%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 января 2023 г. составили 582,0 млрд долларов США и снизились по сравнению с 1 января 2022 г. на 7,7%, по сравнению с 1 декабря 2022 г. увеличились на 2,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

Пенсии. В декабре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18552 рубля и по сравнению с декабрем 2021 г. увеличился на 17,1%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составил 59,9%.

Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (53,8%) ниже уровня занятости городских жителей (62,0%).

Безработица. В декабре 2022 г. 2,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в декабре 2022 г. у женщин составила 5,8 месяца, у мужчин - 6,0 месяца.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу декабря 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,6 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,6 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.¹

24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно требованиям ФСО № 7 «Оценка недвижимости» п. 10, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его

¹ Источник, сайт: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>

стоимости.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является объект незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Объект оценки расположен на земельном участке с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка (для завершения строительства объекта незавершенного строительства - блокированного жилого дома). Сегмент рынка объект оценки определен исходя из фактически предполагаемого использования объекта оценки после завершения строительства, а именно блокированного жилого дома

Местоположение, объёмно-планировочное и конструктивное решение помещения позволяет использовать его в качестве жилого.

7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Калининградский рынок загородной недвижимости Калининграде продолжают дорожать квартиры: в 2021 году город стал безусловным лидером по темпу роста цен на жильё в России. По прогнозам региональных властей, стабилизация наступит не раньше конца 2021–начала 2022 года. Серьёзный рост цен в областном центре сильно повлиял на баланс рынка недвижимости.

Калининградцы стали чаще покупать небольшие коттеджи в пригороде. Во многих случаях их стоимость сопоставима с ценой на более скромную по метражу квартиру. Какие коттеджные посёлки строят вокруг города и как изменился спрос на загородную недвижимость.

В ходе анализа рынка не были выявлены аналогичные объекты, так объект оценки является незавершенным строительством.

7.4. Анализ ценообразующих факторов для объекта оценки

Профессиональные оценщики² разделяют факторы, влияющие на стоимость на две группы: в первую группу входят факторы, относящиеся к правовым аспектам и условиям сделки: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи); во вторую группу факторов, влияющих на стоимость, относят качественные элементы сравнения: место расположения, этажность и проч.

Для анализа ценообразующих факторов для индивидуальных жилых домов оценщик воспользовался справочным изданием, содержащим корректирующие и территориальные коэффициенты (корректировки), скидки на торг, значения прибыли предпринимателя и пр. – «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома» под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2021 год (далее Справочник оценщика недвижимости – 2021).

Также Оценщиком проанализированы другие источники, содержащие корректирующие коэффициенты для жилых домов, в частности, некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»³ на основании on-line –опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей, представила собственный сборник корректировок для индивидуальных жилых домов по состоянию на 01.01.2022 (далее Ассоциация «Статриелт»).

Справочник оценщика недвижимости-2021 приводит следующие ценообразующие факторы и их диапазоны значений для жилых домов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В первом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену.

²Источник: учебник «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М.: Интерреклама, 2003. ISBN 5_8137_0098_6

³ Источник: <https://statrielt.ru>

Таблица 6. Ценообразующие факторы
Жилые дома. 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы

№ ранг	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0.28
2	Материал стен	0.14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0.09
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0.07
5	Наличие коммуникации, подведенных к земельному участку	0.06
6	Физическое состояние дома	0.05
7	Состояние отделки	0.04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0.04
9	Благоустройство Энергоснабжение	0.03
10	Уровень отделки	0.03
11	Благоустройство Отопление	0.03
12	Благоустройство Водоснабжение и канализация	0.03
13	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0.02
14	Этажность дома	0.02
15	Количество комнат	0.02
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0.02
17	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0.02
18	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.)	0.02

Рисунок 5. Ценообразующие факторы. Жилые дома. Коттеджи (Справочник оценщика недвижимости – 2021, стр.68)

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Содержание и объем работ

Процесс оценки включает следующие действия:

- ✓ 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);
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ✓ 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.

8.2. Основные понятия и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной

деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - 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:

- 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 предположении 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.

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, отражающая 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 - 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.

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

8.3. Обоснование выбора подходов к оценке

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. 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.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 (б) ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход применяется, т.к. недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

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

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.

Учитывая тот факт, что на рынке недвижимости сегмента объектов оценки нет предложений сопоставимых объектов для качественного анализа, при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительный подход не применялся.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО № 7 п. 22а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы; В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ФСО № 7 п. 22а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Учитывая текущее состояние объекта оценки, доходный подход не применялся.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

8.4. Затратный подход

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Таким образом, оценку стоимости затратным подходом можно представить в виде следующей формулы.

$$PC = PC_{3y} + 33 (3B) + ПП - НИ,$$

где: PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

PC_{3y} – рыночная стоимость земельного участка;

$33 (3B)$ – затраты на замещение или восстановление улучшений земельного участка;

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$НИ$ – накопленный износ.

8.4.1. Обоснование выбора методов расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно – планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно – монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта – аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект – аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта – аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается

на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

В данной оценке расчёт рыночной стоимости объекта оценки производится *методом сравнительной единицы*.

8.4.2. Определение стоимости прав на земельный участок

Согласно заданию на оценку стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости земельного участка, на котором данный объект расположен.

8.4.3. Расчёт стоимости нового строительства объекта капитального строительства

Для определения величины затрат на создание объектов (стоимости строительства объекта) Оценщик воспользовался Справочником Укрупненных показателей стоимости строительства КО - Инвест с использованием Информационного онлайн-сервиса U-DATA.net.

Стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учётом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на дату оценки.

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости сводного расчёта стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты на непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательные работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

- ✓ стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщенных данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;
- ✓ оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Так, в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- ✓ надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- ✓ выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- ✓ надбавки за подвижный и разъездной характер работ вахтовым методом;
- ✓ суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- ✓ полевое довольствие;
- ✓ оплата дополнительных отпусков;
- ✓ оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работниками предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах дальнего Востока;
- ✓ другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с установленным законодательным порядком.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- ✓ содержание временной связи;

ООО "ДомоВед-Оценка"

- ✓ затраты на первичную очистку снега;
- ✓ затраты на снегоборьбу;
- ✓ затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- ✓ затраты на командирование работников;
- ✓ затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ✓ затраты на авиатранспорт;
- ✓ затраты на перебазирование подрядных организаций;
- ✓ дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- ✓ затраты на оргнабор рабочих и др.;
- ✓ затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- ✓ приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;
- ✓ плата за землю при изъятии и (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- ✓ возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предложения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства». В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями использования УПСС, стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учётом дополнительных корректирующих коэффициентов.

В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

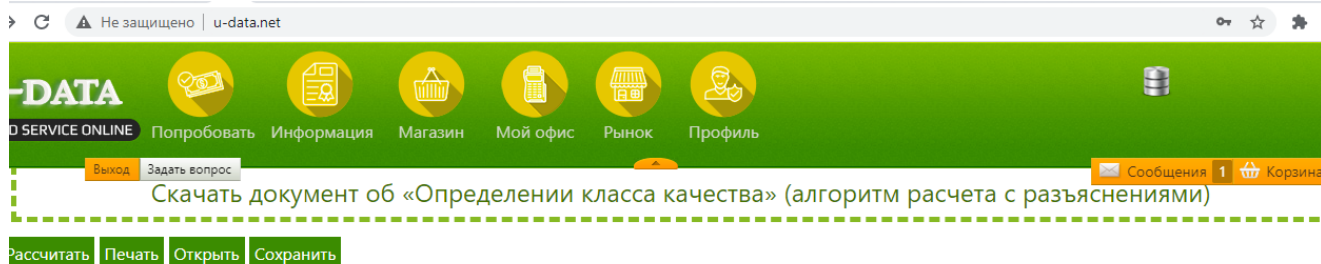
Таблица 8.1. Классификация класса конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества. Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 года, определён справочником как Standart-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 года, или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDART (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Для определения класса качества Оценщик выделил наличие признака качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемых улучшениях объекта оценки.



Результат:

Класс качества объекта: Стандарт / Standart			
Вид объекта: Торговля			
Класс качества	Общий вес группы	Вес в объекте	Процентное соотношение
Минимальный / Minimum	0	0	0 %
Эконом / Econom	195	34	31.78 %
Стандарт / Standart	362	27	25.23 %
Премиум / Premium	678	32	29.91 %
Люкс / De Luxe	612	14	13.08 %

Рисунок 6. Результаты расчета класса качества объекта оценки в режиме онлайн портала U-Data.Net

По подсчетам наибольший процент от общего количества позиций в классе качества занимает Стандарт / Standart.

Согласно группировкам, принятым в Сборнике, были определены конструктивная система и класс качества оцениваемого здания. Основным материалом ограждающих конструкций оцениваемого объекта являются пенобетонные блоки, основной материал несущих конструкций – пенобетонные блоки. Таким образом, класс конструктивной системы объекта оценки – КС-3.

Единицей измерения выступает 1 кв. м, 1 куб. м, или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Объект оценки: объект незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, площадью застройки 615 кв.м и степенью готовности - 15%, состоящий из семи блок секций со строительными номерами 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120 (Источник: Решение по делу №А21-8956/2022 от 07 октября 2022 г.). Учитывая площадь застройки объекта оценки в качестве объектов-аналогов были приняты 7 секций одноэтажных блокированных жилых домов площадью по 100 кв.м, в том числе 5 рядовых секций и 2 торцевые. Оценщик не располагает данными о проектируемой площади и этажности объекта оценки

Выбор объекта-аналога для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением.

Расчет стоимости был произведен в режиме онлайн сервисом автоматизированного поиска Укрупненных показателей стоимости строительства (Зданий и Сооружений) портала U-Data.Net .

Прибыль предпринимателя

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Определение величины прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Это экономический механизм, который регулирует движение нормы прибыли, определяющей цену труда.

Как отмечено С.В. Грибовским и Д.Д. Кузнецовым, «величина прибыли предпринимателя должна удовлетворять следующему принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем от альтернативного проекта,

имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и первое строительство». ⁴

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство определена на основании справочника оценщика недвижимости-2018, составленного под руководством Лейфера Л. А.

6.2.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения прибыли предпринимателя при
инвестировании в строительство объектов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов, % в год**

Таблица 109

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	15,6%	14,7%	16,6%
2. Дома	17,7%	16,6%	18,7%
3. Таунхаусы	19,1%	18,0%	20,2%
4. Коттеджи	19,2%	18,1%	20,3%

Рисунок 7. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

Прибыль предпринимателя принята в среднем значении диапазона для производственных помещений и зданий, в размере 19,1%

Налоги: расчет производится с учетом НДС (20%).

Таким образом, итоговая стоимость нового строительства нежилых строений, в ценах на дату экспертизы, рассчитанная по формуле:

$$C = ПВС \times КПП \times КНДС,$$

Рассмотрим объём работы по корректировке справочных стоимостных показателей.

⁴ Источник: компания "Инновации Бизнес Консалтинг", статья А.Н. Галактионова "Обоснование отказа от использования затратного подхода при оценке недвижимости", сайт: <http://www.inbico.ru/ct-menu-item-63/ct-menu-item-87/ct-menu-item-93/ct-menu-item-97.html>

Таблица 8.2. Ведение корректировок в стоимость объекта-аналога

Наименование показателей и поправок	Таунхаусы рядовая секция (без подвала)	Таунхаусы рядовая секция (без подвала)	Таунхаусы рядовая секция (без подвала)	Таунхаусы рядовая секция (без подвала)	Таунхаусы рядовая секция (без подвала)	Таунхаусы торцовая секция (без подвала)	Таунхаусы торцовая секция (без подвала)
Шифр	ЖЗ.02.003.087 7	ЖЗ.02.003.087 7	ЖЗ.02.003.087 7	ЖЗ.02.003.087 7	ЖЗ.02.003.087 7	ЖЗ.02.003.087 8	ЖЗ.02.003.087 8
Единица измерения	1 кв.м	1 кв.м	1 кв.м	1 кв.м	1 кв.м	1 кв.м	1 кв.м
Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./куб.м	33 174,00	33 174,00	33 174,00	33 174,00	33 174,00	35 160,30	35 160,30
1 группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб.м здания							
- отсутствие какой-либо наружной стены	0	0	0	0	0	0	0
- на различия в высоте этажа	0	0	0	0	0	0	0
- наличие подвалов	0	0	0	0	0	0	0
- наличие фонарей	0	0	0	0	0	0	0
- различия в прочности грунтов, глубине заложения фундамента и степени обводнения грунтов	0	0	0	0	0	0	0
- различия в конструктивных решениях:	0	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по 1 группе поправок	0	0	0	0	0	0	0
2 группа поправок, выраженная в корректирующих коэффициентах к стоимости объекта							
- различия в строительном объеме/площади	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	33 174,00	33 174,00	33 174,00	33 174,00	33 174,00	35 160,30	35 160,30
Площадь, куб.м	100	100	100	100	100	100	100
- предпринимательская прибыль	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191	1,191
- НДС	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, с учетом ПП, руб./ куб.м	47 412,28	47 412,28	47 412,28	47 412,28	47 412,28	50 251,10	50 251,10
Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	4 741 228,08	4 741 228,08	4 741 228,08	4 741 228,08	4 741 228,08	5 025 110,08	5 025 110,08
Степень готовности объекта оценки, коэф.	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Восстановительная стоимость на дату оценки объекта оценки, руб.	711 184,21	711 184,21	711 184,21	711 184,21	711 184,21	753 766,51	753 766,51
Итого:	5 063 454,08						

Источник: расчёты Оценщика

Таким образом, полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах на дату оценки составила 5 063 454,08рублей.

Определение накопленного износа объекта оценки

В оценке выделяют следующие причины потери стоимости зданий:

- физический износ,
- функциональное устаревание,
- внешнее (экономическое) устаревание.

Согласно исследованиям к.т.н. Яскевича Е.Е.⁵ при относительных величинах износов с учетом их влияния друг на друга, формула для расчёта накопленного износа выглядит следующим образом:

$$НИ = 1 - (1 - \Phi И) \times (1 - \Phi У) \times (1 - ВУ),$$

где:

- НИ – накопленный износ;
- ФИ – физический износ;
- ФУ – функциональное устаревание;
- ВУ – внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ: физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Поскольку с момента составления Технических паспортов прошло 6 лет, значения физического износа по данным, в них указанным, не могут считаться достоверными. Для объектов оценки физический износ принят экспертно, по результатам визуального осмотра объектов недвижимости в целом, с применением приведенной ниже таблицы для ориентировочной оценки фактического износа зданий.

Таблица 8.3. Нормативы физического износа здания

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Новое	Новые объекты	0%
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник информации: Методика определения физического износа гражданских зданий,
<http://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Здание построено в 2015 году, оценщиком устанавливается состояние «хорошее», принято значение физического износа 5% в минимально допустимом значении по оценке технического состояния «хорошее».

Функциональное устаревание: Функциональное устаревание есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. То есть, объект недвижимости функционирует, но не соответствует «духу времени», современным стандартам. Дефект может быть устранимым и неустранимым.

Данный вид устаревания в отношении объекта оценки не выявлен.

Внешнее (экономическое) устаревание⁶ уменьшение полезности здания за счёт воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основании анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путём.

В большинстве источников литературы, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) устаревания, он определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов, не зависящих от самого объекта.

⁵ Источник: Статья Е.Е. Яскевича «Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов» Научно-практический центр профессиональной оценки, 2003 год, <http://срса.ru/Publications/002/>

⁶ Источник: Журнал «Имущественные отношения в РФ» № 12(63) 2006, статья к.т.н. Яскевича Е.Е. "Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории российской федерации"

ООО "ДомоВед-Оценка"

Оценщик не обнаружил данный вид устаревания. Внешнее устаревание объекта оценки принято равным 0%.

Расчёт стоимости объекта недвижимости выполним на основании ранее полученных результатов оценки стоимости улучшений и их износов. Сведём расчёт рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом в таблицу.

Таблица 8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Значение
1	Стоимость прав на земельный участок, руб.	0
2	Полные строительные затраты, рублей	5 063 454,08
3	Физический износ, рублей	253 173,00
4	Функциональное устаревание, рублей	0,00
5	Экономическое устаревание, рублей	0,00
6	Накопленный износ, рублей	253 173,00
7	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом, рублей	4 810 281,00

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **4 810 281,00рублей**.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**9.1. Описание процедуры согласования и выводы, полученные на основании проведенных расчётов**

Согласно ФСО № 1, п. 25. в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Таблица 9.5. Стоимостные оценки объекта незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12

Подход	Результат, руб.
Затратный	4 810 281,00
Сравнительный	не применялся
Доходный	не применялся

Так как рыночная стоимость объект оценки была определена с использованием единственного подхода к оценке – затратного, выполнение процедуры согласования результатов оценки в полном объёме не требуется. Результатам единственно применённого подхода присваивается коэффициент значимости в размере 1,00.

Итоговая величина стоимости может быть округлена. В рамках настоящей оценки итоговая величина рыночной стоимости округляется с точностью до 1 000 рублей. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные цифры порождают у читателя Отчёта об оценке ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ:

На основании проведённого анализа, выполненных расчётов с учётом допущений, принятых при проведении работы, оценщик пришёл к следующим заключениям: рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (степень готовности 15%) с кадастровым номером 39:15:131007:1264, площадь застройки 615 кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12, с учетом округления, по состоянию на 21.07.2023 г., составляет:

4 810 000 (Четыре миллиона восемьсот десять тысяч) рублей

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Подписавший(-ие) данный Отчёт об оценке Оценщик(-и) имеет(-ют) высшее образование и профессиональное образование в области оценки, настоящим удостоверяет(-ют), что в соответствии с имеющимися у него(них) данными:

- Факты, изложенные в Отчёте об оценке, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчёте об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта об оценке;
- Оценщик(-и) не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует(-ют) непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Оценщика(-ов) не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте об оценке;
- при проведении оценки Оценщик(-и) придерживался(-ись) всех разделов кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчётности;
- Оценка была проведена, а Отчёт об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, а именно:
- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- специальным стандартом оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

С уважением,
Оценщик,
Генеральный директор ООО «ДомоВед-Оценка»

Фаттахова И.Л.

**11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА
ОБ ОЦЕНКЕ**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (части первая, вторая и третья).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 28.07.2012) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
5. Судебная практика.
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
7. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
12. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
13. Стандарты и правила оценочной деятельности «Ассоциация «Русское общество оценщиков»;
14. «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М, Интерреклама, 2003 г., 701 с.
15. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
17. Вестник оценщика // <http://appraiser.ru>
18. Оценщик.ру // <http://www.ocenchik.ru/>
19. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // <https://portal.rosreestr.ru>

12. ПРИЛОЖЕНИЕ

12.1. Фототаблица объекта оценки







12.2. Копии документов, предоставленные Заказчиком

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 12.05.2023, поступившего на рассмотрение 12.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996			
Кадастровый номер:		39:15:131007:1264	
Номер кадастрового квартала:		39:15:131007	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.02.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Россия, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Арсенальная, дом №12	
Площадь, м ² :		615	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		15	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:		тип	единица измерения
		площадь	615 в квадратных метрах
Проектируемое назначение:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		795447.15	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		39:15:131007:1112, 39:15:131007:1368, 39:15:131007:169	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Администрация городского округа "Город Калининград"	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Счетфидат: 309487974830A8E107A3475A06A78 Владельцу ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2023 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996			
Кадастровый номер:		39:15:131007:1264	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ", ИНН: 3905069999, ОГРН: 1053900186757
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:131007:1264-39/028/2020-4 04.06.2020 16:21:53
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:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ: Сертификат: 30948799483CA8106A3A7C8A6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.02.2017 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	

Описание местоположения объекта недвижимости

Вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 3

Кадастровый номер:	39:15:13 1007:1264
--------------------	--------------------

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Macurra5 1:300

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2094B7974B3CA3E1F07A347C1A061A78
Владельцу ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ДІСТАНСІЙНА С 17.03.2022 по 10.03.2023

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Калининградской области
полное государственное учреждение 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 12.05.2023, поступившего на рассмотрение 12.05.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
12.05.2023г. № КУВИ-001/2023-110776996			
Кадастровый номер:	39:15:131007:1368		
Номер кадастрового квартала:	39:15:131007		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.03.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная.		
Площадь, м2:	1273 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	3897034,9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:131007:1227, 39:15:131007:1264, 39:15:000000:8905		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	среднетяжелая жилая застройка (для завершения строительства объекта незавершенного строительства - блокированного жилого дома)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация городского округа "Город Калининград"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ: Сертификат: 30948799483CA8110A3475A06A78 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 12.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Описание местоположения земельного участка

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 30948799483САЭ1100А247СТА.0БГА78
Владельцем ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2021 по 10.08.2023



Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Калининград

Дело №А21-8956/2022

« 07 » октября 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена « 05 » октября 2022 года

Полный текст решения изготовлен « 07 » октября 2022 года

Арбитражный суд Калининградской области в составе судьи Брызгаловой А.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Сухоплюевой А.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по иску Администрации ГО «Город Калининград» (ОГРН 1023900770222 ИНН 3903016790)

к обществу с ограниченной ответственностью «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» (ОГРН 1053900186757 ИНН 3905069999)

об изъятии земельного участка,

при участии:

от истца: не явился, извещен надлежащим образом,

от ответчика: Брискин П.Ю. по доверенности от 03.10.2022, паспорт;

Администрация городского округа «Город Калининград» (далее – Администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» (далее – ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ», Общество, ответчик) об изъятии путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:131007:1264, степенью готовности 15%, проектируемой площадью 615 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Спор разрешен с учетом отсутствия возражений участвующих в деле лиц против завершения предварительного судебного заседания и открытия судебного заседания в суде первой инстанции и разбирательства дела по существу 05.10.2022, по материалам дела на основании статей 123, 124, 137 АПК РФ, пункта 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству».

Истец, надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте судебного заседания, явку в судебное заседание представителя не обеспечил,

ходатайств об отложении заседания не заявил, в связи с чем, дело рассмотрено в его отсутствие в порядке статьи 156 АПК РФ.

В судебном заседании представитель ответчика иски не оспаривал.

Исследовав материалы дела и дав им оценку в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд

установил:

за ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» решением Арбитражного суда Калининградской области от 24.12.2014 по делу № А21-9000/2014 было признано право собственности на объект незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131007:169, 39:15:131007:1112, площадью застройки 615 кв.м и степенью готовности - 15%, состоящий из семи блок секций со строительными номерами 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120.

24.02.2015 указанный объект незавершенного строительства проектируемой площадью 615 кв.м адресом местоположения г. Калининград, ул. Арсенальная, дом № 12 был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 39:15:131007:1264 (далее - объект незавершенного строительства).

Право собственности ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» на объект незавершенного строительства было зарегистрировано 04.06.2020, запись о регистрации права собственности в ЕГРН № 39:15:131007:1264-39/028/2020-4.

Между Администрацией и ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» был заключен договор аренды от 18.06.2015 № 012323 в отношении предоставления указанных выше земельных участков в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, сроком действия до 24.12.2017.

Впоследствии земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131007:169, 39:15:131007:1112 были объединены в один земельный участок с кадастровым номером 39:15:131007:1368 площадью 1273 кв.м, расположенного по ул. Арсенальной в Ленинградском районе города Калининграда (далее - земельный участок).

Между Администрацией и ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» 18.05.2017 был заключен договор аренды указанного земельного участка № 212/2017-А.

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:131007:1368 был предоставлен в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Ссылаясь на то, что договор аренды прекратил свое действие объект незавершенного строительства подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), истец обратился с рассматриваемым иском в арбитражный суд.

Исследовав материалы дела, изучив доводы искового заявления и заслушав позицию представителя ответчика в судебном заседании, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 272 ГК РФ при прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 271), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке,

определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества.

Согласно статье 239.1 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов (пункт 1).

В соответствии с пунктом 6 указанной статьи ее положения применяются в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно пункту 3.1 части 2 статьи 235 ГК РФ одним из оснований принудительного изъятия у собственника имущества является отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (часть 3 статьи 610 ГК РФ).

В пункте 6 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов (часть 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (часть 1 статьи 422 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Частью 3 статьи 425 ГК РФ определено, что законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Нормы, регулирующие правоотношения участников гражданского оборота, связанные с предоставлением земельных участков, носят императивный характер, в связи с чем, не могут быть изменены по соглашению сторон.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, договор аренды между сторонами заключен 18.05.2017 сроком до 24.12.2017. Доказательства его продления в материалах дела отсутствуют.

С момента прекращения действия договора аренды земельного участка, считается прекращенным и арендное обязательство.

В силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии объекта является нарушение срока строительства объекта вследствие действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Между тем, соответствующих доводов и доказательств Обществом не приведено, а из материалов дела усматривается, что действуя в своей воле и интересе (статья 2 ГК РФ), ответчик на протяжении длительного времени предпринимал какие-либо меры в целях завершения строительства на участке, в частности для получения разрешения на строительство.

Спорный объект с момента заключения первоначального договора от 18.06.2015 до момента обращения Администрации в арбитражный суд не претерпел изменений (готовность 15%).

Доказательства того, что строительство не могло быть завершено в установленные сроки по не зависящим от Общества причинам, в деле также отсутствуют.

Таким образом, право на заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства Обществом реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено.

Иных оснований для использования земельного участка Обществом не приведено, а действующим законодательством в данном случае не предусмотрено.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 2 Правил публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее – аукцион). Аукцион

проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

На основании изложенного, суд находит иски требования Администрации подлежащими удовлетворению.

Статьей 112 АПК РФ предусмотрено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дело по существу, или в определении. Государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

В виду того, что истец при подаче искового заявления был освобожден от уплаты государственной пошлины, в силу статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина в размере 6 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход Федерального бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Изъять у ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства:

- с кадастровым номером 39:15:131007:1264 степенью готовности 15%, проектируемой площадью 615 кв.м., по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Взыскать с ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» в доход федерального бюджета госпошину в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Калининградской области.

Судья

А.В. Брызгалова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 08.02.2022 5:13:00

Кому выдана Брызгалова Анна Владимировна

12.3. Рыночная информация



Документ сформирован на основании данных информационной системы <http://u-data.net>
QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.
Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.
Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.
Информация по составу QR-code: "i" — Номер расчета, "d" — Дата расчета,
"a" — Базовая цена единицы измерения аналога и "r" — Итоговая цена единицы измерения объекта оценки.

<http://u-data.net/user/do/chk?qrdata=i848111d21.07.2023a33955r33174d+30ef64f04700523b8b4a0952c1235a89>

Объект оценки

ЖЗ.02.003.0877																	
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:							
										Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
ЗОА848111		Регион: Калининградская область Дата: 21.07.2023								1.00	1.00	Не определен	руб на 1 м2			33174.0	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРИГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРИГОРОДКОВ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КЛИМАТИЗИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
3897.45 11.75%		8308.02 25.04%	2358.70 7.11%	2426.71 7.32%	997.35 3.01%		2000.65 6.03%	3538.04 10.67%	5896.76 17.78%			876.69 2.64%	1628.14 4.91%	1245.53 3.75%			

Объект аналог

Таунхаусы рядовая секция (без подвала)										Этажность: 1				КС - 2		
ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: ДРЕВЕСИНА (ЖИЛЫЕ ДОМА)										Высота, м: 2.7						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Количество этажей 1										ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонные						
Высота этажа м : 2.7										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Бетонные блоки						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
ЖЗ.02.003.0877		Регион: Московская область Уровень цен: 21.07.2023 Используются Расчетный/прогнозные экономические показатели!								от 140 до 270	от 51 до 100	Standard	руб на 1 м2		33955.00	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ САНТЕХКАБНЫ	ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРИМЕТРОВ	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОВОСТОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИ- РОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
3989.20 11.75%		8503.61 25.04%	2414.22 7.11%	2483.84 7.32%	1020.83 3.01%		2047.75 6.03%	3621.33 10.67%	6035.57 17.78%			897.33 2.64%	1666.47 4.91%	1274.85 3.75%		

Поправки

Наименование	Формула	Значение
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент — Калининградская область, Июль 2023 (Расчетный/прогнозные экономические показатели!)	$33955.00 * (0.977) = 33174.03$	-780.97 руб -2.35%

Технические части

Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"
Для издания "Жилые дома"
Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ
Карты сейсмоактивных районов РФ
К определению износа
Стоимостные коэффициенты, 2014



Документ сформирован на основании данных информационной системы <http://u-data.net>
QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.
Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.
Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.
Информация по составу QR-code: "i" — Номер расчета, "d" — Дата расчета,
"a" — Базовая цена единицы измерения аналога и "r" — Итоговая цена единицы измерения объекта оценки.

<http://u-data.net/user/do/chk?qrdata=i848113d21.07.2023a35988r35160d+e0f693c1906ce65d313f86071349f747>

Объект оценки

ЖЗ.02.003.0878																	
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:							
										Конструктивные особенности объекта оценки не указаны.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ			СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
30A848113		Регион: Калининградская область Дата: 21.07.2023								1.0	1.0	Не определен	руб на 1 м2			35160.3	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРИТОРОЗОВ САМТЕХКАБНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРИТОРОЗОВ	ПРОЧНЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИ- РОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
4130.80 11.75%		8805.50 25.04%	2499.91 7.11%	2572.02 7.32%	1057.04 3.01%		2120.45 6.03%	3749.88 10.67%	6249.79 17.78%			929.17 2.64%	1725.62 4.91%	1320.10 3.75%			

Объект аналог

Таунхаусы торцовая секция (без подвала)										Этажность: 1				КС - 2		
ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: МЕЛКОШТУЧНЫЕ СТЕНОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ И КРУПНЫЕ БЛОКИ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ: ДРЕВЕСИНА (ЖИЛЫЕ ДОМА)										Высота, м: 2.7						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Количество этажей 1										ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонные						
Высота этажа м : 2.7										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ - Бетонные блоки						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
ЖЗ.02.003.0878		Регион: Московская область Уровень цен: 21.07.2023 Используются Расчетный/прогнозный экономические показатели!								от 140 до 270	от 51 до 100	Standard	руб на 1 м2		35988.00	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИ- РОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
4228.04 11.75%		9012.79 25.04%	2558.76 7.11%	2632.57 7.32%	1081.93 3.01%		2170.36 6.03%	3838.15 10.67%	6396.92 17.78%			951.05 2.64%	1766.25 4.91%	1351.17 3.75%		

Поправки

Наименование	Формула	Значение
[Расчетные для объекта в целом] / Регионально-экономический коэффициент		
— Калининградская область, Июль 2023		
(Расчетный/прогнозный экономический показатель!)	$35988.00 * (0.977) = 35160.28$	-827.72 руб -2.35%

Технические части

Для изданий КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика"
Для издания "Жилые дома"
Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ
Карты сейсмоактивных районов РФ
К определению износа
Стоимостные коэффициенты, 2014





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Фаттаховой Ирины Леонидовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Фаттахова Ирина Леонидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 10 » февраля 2010 г. за регистрационным номером 006341

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №018513-1 от 29.01.2021, Оценка недвижимости, действителен до 29.01.2024;
2. №029905-2 от 24.09.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ДомоВед - Оценка" (ИНН 3906218611)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 33 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №А 1370705 от 26.04.1992 Минский институт культуры (высшее);
2. Диплом №ПП - I 094867 от 01.07.2009 НОУ ВПО "Балтийский институт экономики и финансов" (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 1291, оценка движимого имущества - 80, прочее - 10.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 16.08.2012 - 16.08.2012, основание проведения: Решение №4422, результат: Пройдена;
2. Плановая, 06.07.2015 - 09.07.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 29.01.2019 - 29.01.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 07.10.2021 - 07.10.2021, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 25.07.2023 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25 июля 2023 г.

Дата составления выписки 25 июля 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков



ПОЛИС № 922/2247907213
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград

Дата выдачи полиса «15» сентября 2022 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Фаттахова Ирина Леонидовна, Дата рождения: 16.07.1967 г.р. Адрес по месту регистрации: г. Москва, ул. Ереванская, д.26, к.1, кв.160 Паспорт: № 2712 415332, выдан: ОУФМС России по Калининградской области Ленинградского района г. Калининграда, 10.08.2012 г. Член СРО оценщиков: регистрационный номер 006341 от 10.02.2010 г. Наименование СРО: Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) E-mail: domoved-ocenka@yandex.ru тел. +7-911-454-22-36	
Представитель страховщика:	Соснина Ольга Владимировна	Код 10365725

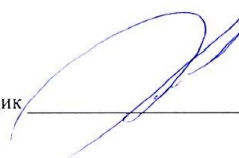
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2022г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 30.09.2023 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01.10.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком 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. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того, действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3.600.00 (Три тысяч шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.10.2022 г. включительно

Страхователь



/Фаттахова И.Л.

Страховщик



/Виноградов В.Ф.

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:  /Фаттахова И.Л.
М.П. (подпись)

Страховщик:  /Виноградов В.Ф.
М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РГ/Д-5312/22 от 13.06.2022 г.
3200893
ИН 10-179-1042313 МОСКВА

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 006341 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 006341 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Фаттахова Ирина Леонидовна**
Паспортные данные: Сер. 2712 №415332 выдан Отдел УФМС России по Калининградской обл. Ленинградского р-на гор. Калининграда (код подразделения - 390-003) 10.08.2012
Адрес регистрации: 115304, г. Москва, ул. Ереванская, д. 26, строение 1, кв./оф. 160
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим образом исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Фаттахова Ирина Леонидовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

 От Состраховщиков:

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,

заключающей договоры на проведение оценки № 922/2212011328

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ДомоВед-Оценка» «Оценщик» Юридический адрес: Калининградская обл., г. Калининград, Литовский вал, д. 38, подъезд 6, офис 328 Индекс 236016 ОГРН. 1103925014291 ИНН: 3906218611
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.08.2022 г. по 24 часа 00 минут 02.08.2023 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.08.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22022.00 (Двадцать две тысячи двадцать два) рубля
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2212011328 от 12.07.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Соснина О. В	Код 10365725

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

И.Т. Фаттахова



Страховщик

М.П.

(подпись)

В.Ф. Виноградов



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 361

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 094867

Настоящий диплом выдан Раттаховой
Црине Леонидовне
в том, что он(а) с 02 октября 2008 по 01 июля 2009
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО Балтийский институт
экономики и финансов
по программе
Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 01 июля 2009
удостоверяет право (соответствие квалификации) Раттаховой
Црины Леонидовны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Калининград 2009

Министерство образования, 1996