



Общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

ул. Минская, д. 81, оф. 32, г. Тюмень, Тюменская обл., 625027,
тел.: (3452) 98-08-55, recentr72@mail.ru, ИНН 7202219581, КПП 720301001

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «Региональный экспертный центр»



Т. К. Ларионова

01 октября 2025 года

Отчет № 2149/25

об определении рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II

ЗАКАЗЧИК:

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

ДАТА ОЦЕНКИ:

01 октября 2025 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

29 сентября 2025 г. – 01 октября 2025 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

01 октября 2025 г.

Тюмень, 2025



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

01 октября 2025 г.

Заместителю главы администрации, председателю
комитета муниципального имущества и земельных
ресурсов администрации городского округа «Город
Калининград»,
С. А. Радковскому

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000225000502 от 29 сентября 2025 года оценщиком ООО «Региональный экспертный центр» произведено определение рыночной стоимости объекта оценки: **Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II (Далее – Объект оценки).**

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки, дата определения стоимости) – **01 октября 2025 г.**

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	1 477 791,00 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч семьсот девяносто один) рубль 00 копеек	1 231 492,50 (Один миллион двести тридцать одна тысяча четырееста девяносто два) рубля 50 копеек

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Региональный экспертный центр»



Т. К. Ларионова



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке.....	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке.....	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	7
1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	7
1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ	8
2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТАХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	8
2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	8
2.5. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....	8
2.6. ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ).....	8
2.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....	8
2.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
2.9. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.10. СОСТАВ И ОБЪЕМ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	9
2.11. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ).....	9
2.12. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	9
2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ, ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	9
2.14. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	9
2.15. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ, ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	11
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
3.2.2. Сведения о независимости оценщика	11
3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	13
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки.....	13
4.1.2. Полное наименование	13
4.1.3. ОГРН.....	13
4.1.4. Дата государственной регистрации	13
4.1.5. Место нахождения	13
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	13



4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	13
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	13
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	13
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	13
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	13
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	14
4.2.7.	Местонахождение Оценщика	14
4.2.8.	Контактный телефон оценщика.....	14
4.2.9.	Адрес электронной почты оценщика	14
4.2.10.	СНИЛС оценщика	14
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика.....	14
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма	14
4.2.12.2.	Полное наименование	14
4.2.12.3.	ОГРН.....	14
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН.....	14
4.2.12.5.	Место нахождения	14
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	14
4.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	14
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
5.1.	ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	15
5.2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	15
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	15
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки.....	17
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	18
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
6.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ.....	19
6.2.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.3.	ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	24
7.1.2.	Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	25
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	26
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	26
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	27
7.1.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
7.1.8.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки.....	27
7.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.1.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	28



8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	28
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе ...	29
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	30
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	30
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ..	30
8.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ.....	32
8.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	33
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	35
8.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	35
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	37
9.2.1. Затратный подход	37
9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	37
9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	38
9.2.2. Сравнительный подход	38
9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	38
9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	38
9.2.3. Доходный подход.....	47
9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	47
9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	48
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	49
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	49
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	49
10.3. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	51



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II
Адрес (местонахождение) объекта	Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II
Кадастровый номер здания, в котором расположен Объект оценки	39:15:121525:170
Площадь, кв. м	27,0
Имущественные права на объект оценки	Собственность 39-39-01/320/2014-776 от 05.11.2014 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлено описание объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	1 477 791,00 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч семьсот девяносто один) рубль 00 копеек	1 231 492,50 (Один миллион двести тридцать одна тысяча четыреста девяносто два) рубля 50 копеек

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Затратный подход не применялся

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	1 477 791,00 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч семьсот девяносто один) рубль 00 копеек	1 231 492,50 (Один миллион двести тридцать одна тысяча четыреста девяносто два) рубля 50 копеек



1.4. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Отчет № 2149/25

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

01 октября 2025 г.

1.6. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Контракт № 0335300000225000502 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 29 сентября 2025 года, между комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Региональный экспертный центр» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II.

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

В состав Объекта оценки входит - Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТАХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ «Город Калининград» (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.).

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.).

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

2.5. СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.6. ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ)

Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

1. предполагается сделка с объектом оценки;
2. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка;
4. предполагаемое использование – наиболее эффективное;
5. сделка в типичных условиях.

2.7. ДАТА ОЦЕНКИ

01 октября 2025 г.



2.8. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

29 сентября 2025 г. – 01 октября 2025 г.

2.9. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

01 октября 2025 г.

2.10. СОСТАВ И ОБЪЕМ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.

2.11. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТАХ (СПЕЦИАЛИСТАХ, ОБЛАДАЮЩИХ НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.12. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Специальных допусжений и ограничений не предусмотрено.

2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ, ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.14. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.15. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ, ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Региональный экспертный центр» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Региональный экспертный центр» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими оценочную деятельность, признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

- Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИЯ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;

- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Региональный экспертный центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Региональный экспертный центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с СРО), раскрыть любое отступление от требований СРО и привести объяснение таких отступлений.



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.

3.3. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606

Телефон: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

Официальный сайт: sro-mso@mail.ru

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

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

4.1.3. ОГРН

1023900592759

4.1.4. Дата государственной регистрации

29.11.2002 г.

4.1.5. Место нахождения

г. Калининград, пл. Победы, 1

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Альжанова Алмагуль Ержановна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков», включена в реестр оценщиков 28.05.2021 за регистрационным № 1503 (Местонахождение: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606).
e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке Негосударственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования, регистрационный номер 836, дата выдачи 29.01.2021 г.

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №036063-1 от 05 апреля 2024 г. Срок действия до 05 апреля 2027 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ», от 29.04.2025 г. № 1525 PL 0019. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 30.04.2025 г. по 29.04.2026 г.



4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.

4.2.7. Местонахождение Оценщика

625027, г. Тюмень, ул. Минская, д. 81, оф. 32

4.2.8. Контактный телефон оценщика

+ 7 (3452) 980-855

4.2.9. Адрес электронной почты оценщика

recentr72@mail.ru

4.2.10. СНИЛС оценщика

155-159-551 76

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

625027, г. Тюмень, ул. Минская, д. 81, оф. 32

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Региональный экспертный центр»

4.2.12.3. ОГРН

1117232027307

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

22.06.2011 г.

4.2.12.5. Место нахождения

625027, г. Тюмень, ул. Минская, д. 81, оф. 32

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0039 от 24.12.2024 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 16.01.2025 г. по 15.01.2026 г.

4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет



имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой 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 (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату 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 объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и



задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.

- Оценщик при определении рыночной стоимости Объекта оценки использует разные источники справочной информации, в связи с тем, что в данных источниках отличается выбор основных характеристик для классификации объектов при анализе проведенных исследований или отсутствуют аналогичные исследования в свежих источниках справочной информации.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.



- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29.03.2023 года № 659.
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

6.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.3. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и



правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Правлением Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков».

6.3. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Правлением Ассоциация «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016).

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II.

Описание местоположения 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 (пол. Królewiec, лит. Karaliaučius, чеш. Královec); до 1255 года — Твāнгсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twānksta, лит. Tvanksta).

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

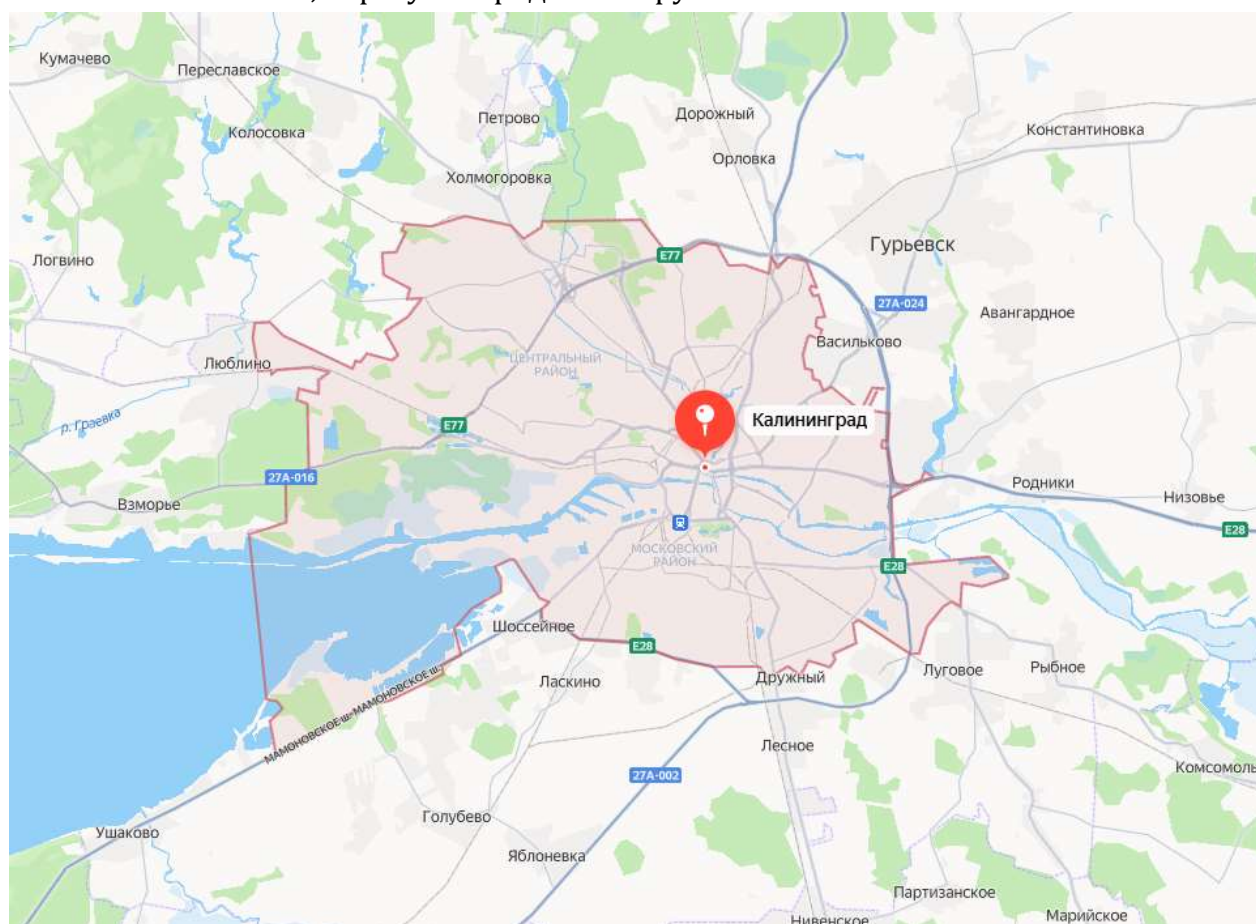


Рисунок 7.1. Местонахождение г. Калининграда

География

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



другие; множество ручьёв. Из Верхнего пруда вытекает Парковый ручей, который является притоком Преголи. Часть воды Верхнего пруда через каскад перетекает в Нижний пруд.

Климат

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

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

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	12,7	16,9	23,0	28,5	30,6	34,0	36,3	36,5	33,8	26,4	19,4	13,3	36,5
Средний суточный максимум, °С	1,1	2,1	6,1	13,1	18,2	21,3	23,5	23,3	18,4	12,2	6,2	2,6	12,3
Средняя температура, °С	-1,2	-0,6	2,4	7,9	12,7	16,1	18,5	18,1	13,5	8,4	3,9	0,4	8,3
Средний суточный минимум, °С	-3,5	-3	-0,8	3,4	7,5	11,3	13,9	13,3	9,4	5,2	1,7	-1,8	4,7
Абсолютный минимум, °С	-32,2	-33,3	-21,7	-5,8	-3,1	0,7	4,5	1,6	-2	-11,1	-18,7	-25,6	-33,3
Норма осадков, мм	68	54	49	38	52	69	91	91	73	86	76	69	816

Источник: Погода и климат

Рисунок 7.2. Климат г. Калининграда

Экономика

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

Примерно с 1999 года можно говорить о небольшом экономическом 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. Был признан лучшим городом России в 2012, 2013 и 2014 годах согласно рейтингу журнала «Коммерсантъ Секрет Фирмы»; самый красивый город страны по версии «РБК». Лучший город России для бизнеса согласно рейтингу журнала Forbes 2013 г. По опубликованному в 2019 году первому индексу качества городской среды Министерства строительства и ЖКХ РФ занял пятое место в категории крупных городов в России.



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

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

Население

На 1 января 2025 года по численности населения город находился на 38-м месте из 1124 городов Российской Федерации.

Численность населения											
1897 ^[49]	1958 ^[50]	1959 ^[51]	1962 ^[49]	1967 ^[49]	1970 ^[52]	1975 ^[53]	1976 ^[54]	1979 ^[55]	1982 ^[56]	1985 ^[57]	1986 ^[54]
162 000	↗168 000	↗203 570	↗232 000	↗270 000	↗296 962	↗338 000	↗338 000	↗354 788	↗370 000	↗388 000	↘386 000
1987 ^[58]	1989 ^[59]	1990 ^[60]	1991 ^[54]	1992 ^[54]	1993 ^[54]	1994 ^[54]	1995 ^[57]	1996 ^[57]	1997 ^[61]	1998 ^[57]	1999 ^[62]
↗394 000	↗401 280	↗405 000	↗408 000	↗411 000	↗413 000	↗415 000	↗419 000	↗421 000	↗424 000	↗426 000	↗427 200
2000 ^[63]	2001 ^[57]	2002 ^[64]	2003 ^[49]	2004 ^[65]	2005 ^[66]	2006 ^[67]	2007 ^[68]	2008 ^[69]	2009 ^[70]	2010 ^[71]	2011 ^[72]
↘424 400	↘421 000	↗430 003	↘430 000	↘427 800	↘425 600	↘423 700	↘422 300	↘421 700	↘420 480	↗431 902	↘431 500
2012 ^[73]	2013 ^[74]	2014 ^[75]	2015 ^[76]	2016 ^[77]	2017 ^[78]	2018 ^[79]	2019 ^[80]	2020 ^[81]	2021 ^[82]	2023 ^[83]	2024 ^[84]
↗433 532	↗441 376	↗448 548	↗453 461	↗459 560	↗467 289	↗475 056	↗482 443	↗489 359	↗490 449	↘489 735	↘489 584
2025 ^[1]											
↘488 690											

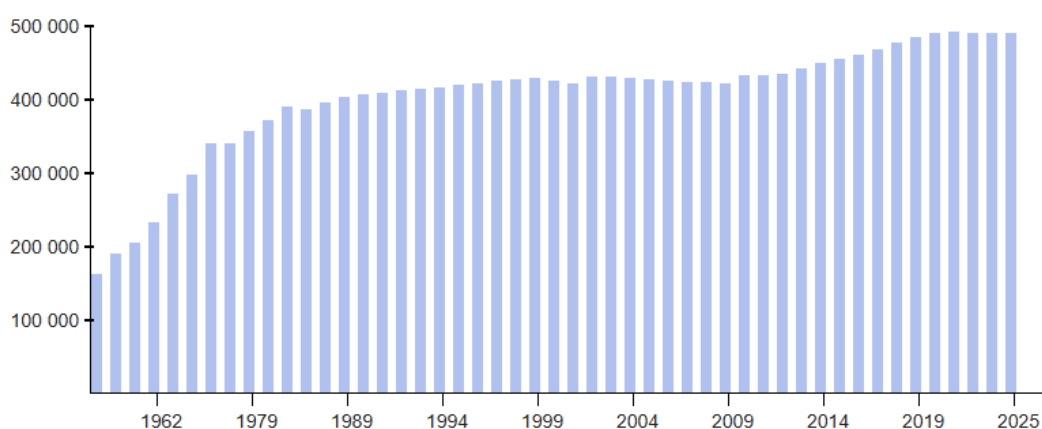


Рисунок 7.3. Численность населения г. Калининграда

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.

Анализ местоположения Объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки расположен по адресу: **Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II.**

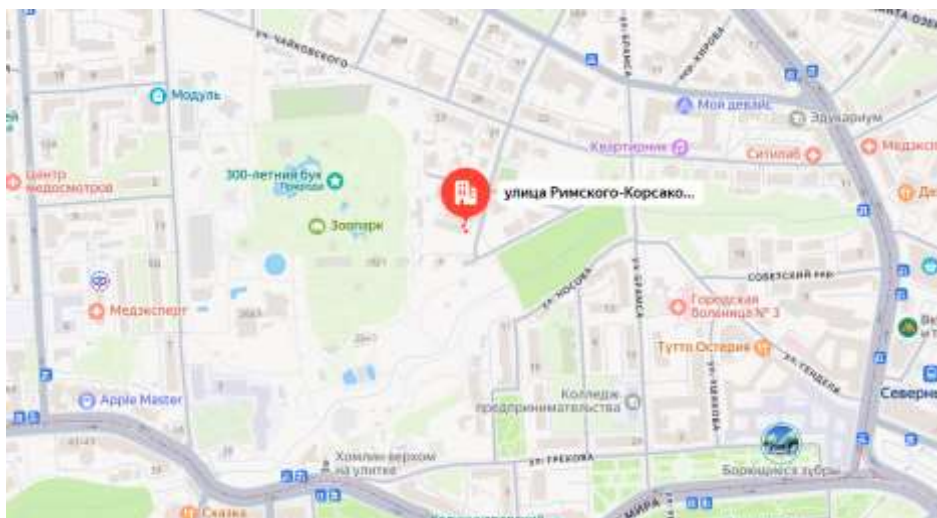


Рисунок 7.4. Местоположение объекта оценки

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Рельеф местности: ровный.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации, на основании которого составлено описание местоположения:
<https://ru.wikipedia.org/>, Яндекс.Карты.

7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки принадлежит на праве собственности Муниципальному образованию городской округ «Город Калининград» (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.).

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников



защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам;
- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- ипотека (наличие залога Объекта оценки);
- сервитут;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано (Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.).

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.



Таблица 7.1. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II
Адрес (местонахождение) объекта	Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II
Кадастровый номер здания, в котором расположен Объект оценки	39:15:121525:170
Площадь, кв. м	27,0
Имущественные права на объект оценки	Собственность 39-39-01/320/2014-776 от 05.11.2014 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ «Город Калининград»
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлено описание объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.

7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

На дату оценки здание, в котором расположен Объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии, физический износ составляет 40%. Внешнее и функциональное устаревания объекта недвижимого имущества на дату оценки не выявлены. Подробный расчет износа представлен в разделе 9 настоящего отчета.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

Конструктивные характеристики объекта Оценки

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1945	Дата, на которую установлен износ здания	26.09.2006
Дом признан аварийным	Нет	Площадь многоквартирного дома, кв.м	1207,9
Состояние дома	Исправный	Площадь жилых помещений м²	1182,6
Количество квартир	13	Площадь нежилых помещений м²	0
Количество балконов	8	Площадь зем. участка общего имущества м²	2320
Количество подъездов	2	Серия, тип постройки здания	Кирпичный
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет	Статус объекта культурного наследия	Нет
Тип дома	Многоквартирный дом		
Износ здания, %	56		

Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Центральная
Газоснабжение	центральное	Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Горячее водоснабжение	Газовые колонки (ВДГ О)	Количество вводов в дом, ед.	2

Конструктивные элементы

Несущие стены	Стены кирпичные
Фундамент	Бутовый, Ленточный
Перекрытия	Иные, Деревянные утепленные

Источник информации: <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad/1197947>

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Объект недвижимости по данным визуального осмотра используется по назначению, что является его наиболее эффективным использованием.

7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-150966929 от 05.08.2025 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-июль 2025 года

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
---	---

	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,2 ¹⁾	104,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 042,2	104,3	111,2
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8 ²⁾	107,5 ³⁾
1) Преварительная оценка. 2) Оценка. 3) Преварительные данные.			

	Июль 2025 г.	В % к		Январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.	Справочно		
		июлю 2024 г.	июню 2025 г.		июль 2024 г. в % к июлю 2023 г.	июню 2024 г.	январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,2	104,7	100,9	104,7	105,8	106,2
Индекс промышленного производства		100,7	101,5	100,8	104,3 ⁴⁾	102,7 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	975,4	99,6	180,8	101,0	101,5	184,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	86,2	99,1	96,0	109,5	89,4	103,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,5	98,2	101,7	99,4	101,2	105,1	100,5
в том числе железнодорожного транспорта	198,4	95,0	98,7	98,5	94,9	102,0	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 197,6	102,0	104,3	102,1	107,0	103,5	109,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 662,1	101,8	99,8	102,3	104,0	100,4	104,9
Индекс потребительских цен		108,8	100,6	109,8	109,1	101,1	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,7	100,9	103,9	113,7	101,1	117,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	88,5	99,1	85,9	81,9	100,2	80,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	82,3	102,7	73,7	72,8	97,9	72,9
4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).							

	Июль 2025 г.	В % к июню 2024 г.	I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.	Справочно	
				июль 2024 г. в % к июлю 2023 г.	I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 183	115,0	114,5	115,3	118,1
реальная		105,1	104,1	106,2	109,4

Источник информации – <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf>



8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении Калининградской области в январе-июле 2025 года

	Июль 2025, млн рублей	В % к		Январь- июль 2025, млн рублей	Январь- июль 2025 в % к январю- июлю 2024
		июлю 2024	июню 2025		
Индекс промышленного производства	x	116,5	120,6	x	103,2
добыча полезных ископаемых	x	89,1	97,4	x	90,1
обрабатывающие производства	x	123,1	127,2	x	104,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	102,4	99,4	x	106,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	100,0	110,8	x	103,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	2253,5	118,8	97,9	14643,2	102,6
обрабатывающие производства	46625,7	100,9	115,0	292655,1	99,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5091,6	116,9	107,7	41399,4	112,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	923,9	112,0	109,9	5756,7	120,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	16057,8	100,8	159,4	65207,9	89,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	84,6	137,1	123,7	553,1	88,6
Оборот розничной торговли	34555,0	104,0	104,8	220132,8	103,9
Оборот общественного питания	3145,0	100,3	102,6	20230,7	103,7
Объем платных услуг населению	11918,9	104,8	104,2	78750,1	103,2
Индекс потребительских цен	x	110,4	100,3	x	111,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	107,9	100,8	x	110,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за июнь, I полугодие 2025)					
номинальная, рублей	79639,7	118,9 ²	105,8 ³	73692,0	117,7 ⁴
реальная	x	106,3 ²	105,1 ³	x	105,1 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,3	100,7	106,8	x	x
¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.					
² Июнь 2025 в % к июню 2024.					
³ Июнь 2025 в % к маю 2025.					
⁴ I полугодие 2025 в % к I полугодию 2024.					
⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.					

Источник информации:

[https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2007_25d\(1\).pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2007_25d(1).pdf)



8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлено.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	• Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов • Рынок движимого имущества	Рынок встроенных помещений
Вид сделки	• Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	• Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Назначение объекта	• Офисно-торговое (свободного) назначения • Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение
Степень представленности объектов	• Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	• Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое помещение производственно-складского назначения

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи производственно-складского назначения помещений на территории Калининградской области.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений объектов коммерческой недвижимости, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки в Калининградской области.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С



ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В октябре 2025 года на рынке коммерческой недвижимости Калининградской области выставлено порядка 1615 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.

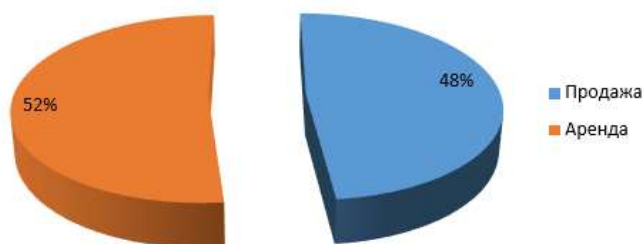


Рисунок 8.1. Структура предложения аренды коммерческой недвижимости по назначению

Согласно рисунку 8.1 наибольшую долю на рынке (52%) занимают объекты, предлагаемые к аренде и наименьшую долю объекты, предлагаемые к продаже (48%).

На октябрь 2025 года на рынке Калининградской области к продаже было выставлено 781 объект нежилой недвижимости. В структуре предложений по типу объектов лидируют объекты свободного назначения (36 % от общего числа предложений).

Более подробно структура предложений о продаже объектов нежилой недвижимости в Калининградской области представлена на рисунке ниже.

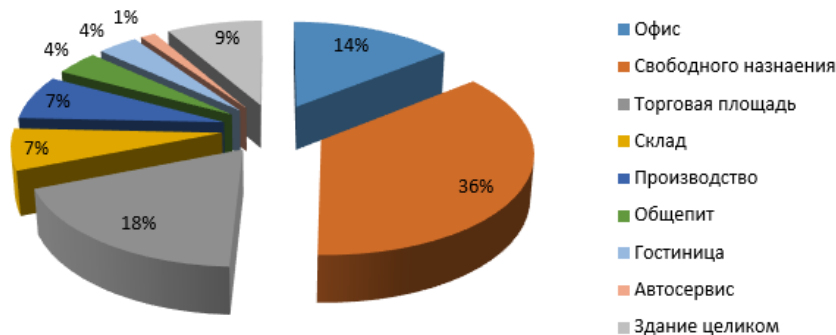


Рисунок 8.2. Структура предложения к продаже коммерческой недвижимости на рынке Калининградской области

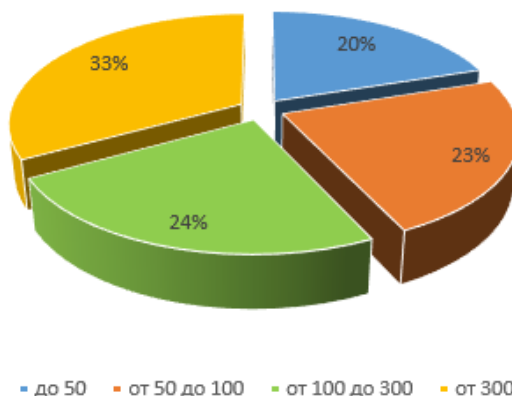


Рисунок 8.3 Распределение предложений о продаже коммерческой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 300 кв. м. Это связано с недорогой арендной ставкой для такой площади.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки – 01 октября 2025 г. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2025 год, но не позднее даты оценки – 01 октября 2025 г.

Таблица 8.2. Информация о продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Наименование объекта	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Производственно-складская	Производственно-складская	Производственно-складская	Производственно-складская	Производственно-складская
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.
Местоположение	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Чувашская ул., 6	Калининградская область, Зеленоградск, улица Лермонтова, 6а	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Римская ул., 33к1	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, ул. Старшего Лейтенанта Сибирякова, 7А	Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Сержанта Мишина, 41
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этаж	Наземный	Наземный	Подземный	Наземный	Наземный
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь, кв. м.	17,0	30,0	16,5	38,8	30,5
Цена продажи, руб.	1 300 000	2 900 000	1 350 000,0	1 100 000	5 508 980
Цена продажи руб./кв. м.	76 471	96 667	81 818	28 351	180 622
Источник информации	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/320365867/	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_garage_2069223619	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/266558548/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/320557400/	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/310610297/

Диапазон цен за 1 кв. м производственно-складской недвижимости составляет 28 351 – 180 622 руб. Цены зависят от местоположения, технического состояния, класса конструктивных систем, состояния отделки, площади и др. факторов.

Источник информации: <http://www.irr.ru/>; <http://www.avito.ru/>; <http://cian.ru/>; <https://vsn.ru/>, <https://ruads.org/>, <https://torgi.gov.ru/>.

8.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

Анализируя рынок нежилрой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости объекта:

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;



- тип здания (отдельно стоящее офисное, торговое здание; жилой комплекс, склад, гараж);
- назначение помещения (производственно-складское, торговое, офисное);
- класс качества (уровень отделки помещений);
- техническое состояние объекта.

8.5. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Период продажи

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.



Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т. е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Назначение

Использование. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Состояние отделки

На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: хорошая отделка объекта оценки, удовлетворительная, объект без отделки.

Материал стен

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок.

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики (теплопроводность разных материалов разная, следовательно, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному).

Техническое состояние

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ.

Этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.



Площадь объекта

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена за 1 кв. м снижается.

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Анализ рынка коммерческой недвижимости подготовлен специалистами ООО «Региональный экспертный центр» на основании информации о рынке недвижимости Калининградской области, которая публикуется в средствах массовой информации, а также в интернете на информационных сайтах, сайтах агентств недвижимости.

На основании анализа рынка оценщик пришёл к следующему заключению:

По данным опроса представителей агентств недвижимости и строительных компаний рыночная стоимость 1 кв. м нежилого помещения может находиться в диапазоне 28 351 – 180 622 рублей.

8.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.



Заключение о наиболее эффективном использовании:

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование имущества по назначению – как нежилое помещение производственно-складского назначения.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО 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 (п. 1 ФСО V).

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. Затратный подход

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

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является Объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.



Оценщику не известны случаи подобного приобретения такого рода объектов, когда покупатель-частное лицо приобретал помещение в здании путём его строительства.

Таким образом, в силу выше изложенных причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.

9.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V)

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Рынок продажи коммерческой недвижимости на дату проведения оценки достаточно развит. На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.



Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор элементов и единицы сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м нежилого помещения.



Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Выбор объектов-аналогов

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости права пользования имуществом требует наличия достаточного количества сведений о сделках или предложениях с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Объекты №4 и №5: данные объекты исключаются из выборки, так как имеют значение рыночной стоимости 1 кв.м., сильно отличающееся от выборки, что приведет к искажению рыночной стоимости. Оценщик не принимает данные объекты к расчету.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №№ 1-3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок, учитывая допущения на которых основывается настоящая оценка. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Информация об объектах аналогах для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)	Нежилое помещение (гараж)
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Производственно-складское	Производственно-складская	Производственно-складская	Производственно-складская
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи/дата	Дата оценки – 01	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.	Октябрь, 2025 г.



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
оценки	октября 2025 г.			
Местоположение	Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Чувашская ул., 6	Калининградская область, Зеленоградск, улица Лермонтова, 6а	Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Римская ул., 33к1
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Этаж	Подземный	Наземный	Подземный	Подземный
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь, кв. м.	27,0	17,0	30,0	16,5
Цена продажи, руб.	-	1 300 000	2 900 000	1 350 000,0
Цена продажи руб./кв. м.	-	76 471	96 667	81 818
Источник информации	-	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/320365867/	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_garage_2069223619	https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/266558548/

Обоснование выбранных корректировок

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

В настоящей оценке передаваемые права аналогов и Объекта оценки не различаются – корректировки не требуются.

Условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т.е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

В настоящей оценке условия финансирования аналогов и Объекта оценки не различаются – корректировки не требуется.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно



влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения, корректировка не требуется.

Условия рынка (сделка/предложение)

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Таблица 9.2. Корректировка на торг, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17,4	16,4	18,4
Специализированные высококлассные складские объекты	16,3	15,1	17,5
Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,1	17,2	19,1
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2	20,0	22,4
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2	17,1	19,2

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 333).

Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на торг применить минимальную величину скидки для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства, в размере 17,1%. Таким образом, корректировка составила – 0,829.

Период продажи

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Корректировка на фактор времени продажи не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 9.3. Корректировка на местоположение

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного пункта	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 74).

Местоположение объекта оценки и местоположение объектов-аналогов относится к категории «Областной центр», следовательно, корректировки составят 1,00.

Тип объекта

Объекты-аналоги должны соответствовать тому же типу объектов недвижимости, что и объект оценки. Например, если необходимо определить стоимость нежилого помещения, то и в качестве аналогов необходимо подбирать объекты соответствующего типа. На оценку рыночной стоимости недвижимости так же влияет такой фактор как тип здания, т. е. отдельно стоящее здания либо встроенное помещение. Если объект оценки отличается от объектов-аналогов, есть необходимость внесения соответствующей корректировки.

Таблица 9.4. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 172).

Объект оценки – встроенное помещение, как и выбранные объекты-аналоги №1, №2 и №3. Корректировки составят 1,00.

Назначение

Использование. При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

В разных источниках отличается выбор основных характеристик для классификации объектов при анализе проведенных исследований или отсутствуют аналогичные исследования в свежих источниках справочной информации. В данном случае различий в использовании Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено. Таким образом, корректировка составит 1,00.

Состояние отделки

На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: хорошая отделка объекта оценки, удовлетворительная, объект без отделки.

Таблица 9.5. Корректировка на состояние отделки

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Хорошая	Удовлетворительная	Без отделки
Объект оценки	Хорошая	1,00	1,19	1,47
	Удовлетворительная	0,84	1,00	1,23
	Без отделки	0,68	0,81	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 224).



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Состояние отделки Объекта оценки и объектов-аналогов оценивается как «Удовлетворительное», следовательно, корректировка составит 1,00.

Материал стен

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок.

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики (теплопроводность разных материалов разная, следовательно, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному).

Объект оценки и объекты-аналоги представлены в капитальном исполнении, следовательно, корректировка составит 1,00.

Техническое состояние

В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом воспользуемся следующей таблицей:

Таблица 9.6. Характеристика физического износа

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

**Источник информации: Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.*

Таблица 9.7. Корректировка на техническое состояние

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетво	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих	0,42	0,72	0,5



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

	рительное	конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания			
--	-----------	---	--	--	--

*Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3852-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

По данным, предоставленным Заказчиком, а так же по данным визуального осмотра, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, определено как Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием и соответствует общей оценке состояния здания «Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое». Износ составляет 40%, исходя из значения интервала удовлетворительного состояния (21%-40%).

Выбранные объекты-аналоги №1, №2 и №3 по своему техническому состоянию относятся к категории «Хорошее современное востребованное рынком». Таким образом, корректировки к аналогам составят 0,87 (0,81/0,93).

Этаж

Производственно-складская недвижимость отличается от любой другой тем, что наиболее удобный этаж расположения для нее – 1, следовательно, помещения, расположенные на других этажах будут отличаться по стоимости.

Таблица 9.6. Корректировки на этажное расположение

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже		0,82	0,81	0,84

*«Справочник оценщика недвижимости-2023. «Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 110)

Объект оценки расположен в подземном этаже, так же, как Объект-аналог №3, корректировка составит 1,00. Объекты-аналоги №1 и №2 расположены на наземном этаже, корректировка составит 0,82.

Площадь объекта

Введение поправки основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. Т.е. чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена за 1 кв. м снижается.

Таблица 9.8. Корректировка на площадь (поправка на масштаб)

Цены/арендные ставки								
Объект оценки	Площадь, Кв. м.	аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	от 20000
	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	от 20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 169).

Площадь объекта оценки и объектов-аналогов №1, №2 и №3 находится в диапазоне



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

«0-300 кв. м», следовательно, корректировки составят 1,00.

Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов.

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной при наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таблица 9.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	27,0	17,0	30,0	16,5
Рыночная стоимость, руб.	-	1 300 000	2 900 000	1 350 000,0
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	76 471	96 667	81 818
Внесение корректировок				
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	76 471	96 667	81 818
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	76 471	96 667	81 818
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	76 471	96 667	81 818
Корректировка на уторгование	-	0,829	0,829	0,829
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на фактор времени продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	63 394	80 137	67 827
Корректировка на этаж	-	0,82	0,82	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	51 983	65 712	67 827
Корректировка на техническое состояние	-	0,87	0,87	0,87
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 276	57 233	59 075
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 276	57 233	59 075
Сумма корректировок по аналогам	-	48	48	30
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0208	0,0208	0,0333
Сумма нормированных удельных весов	-	0,074990		
Весовой коэффициент	-	0,2778	0,2778	0,4445
Взвешенная стоимость	-	12 577	15 899	26 256
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв. м	54 733,00	-	-	-
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	1 477 791,00			
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.	1 231 492,50			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, определенная сравнительным подходом с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	1 477 791,00 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч семьсот девяносто один) рубль 00 копеек	1 231 492,50 (Один миллион двести тридцать одна тысяча четыреста девяносто два) рубля 50 копеек

9.2.3. Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

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. Проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи помещений аренду, в ходе проведения оценки нежилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость недвижимости значительно превышает денежный поток, получаемый от его использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например,



отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу вышеуказанных причин расчет стоимости объекта доходным подходом не произведен.



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов.

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Рассчитав величину рыночной стоимости объекта оценки и рыночной стоимости месячной арендной платы за пользование объектом оценки, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины рыночной стоимости, тем более что величины эти отличаются друг от друга.

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный вес, равный 1,00.

Таблица 10.1. Согласование результатов оценки объекта оценки (рыночная стоимость)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Сравнительный подход	1 477 791,00	1	1 477 791,00
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	1 477 791,00		

10.3 ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1, кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта: Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II	1 477 791,00 (Один миллион четыреста семьдесят семь тысяч семьсот девяносто один) рубль 00 копеек	1 231 492,50 (Один миллион двести тридцать одна тысяча четыреста девяносто два) рубля 50 копеек

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

«Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 % признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.»

Отчет составил оценщик:

Альжанова Алмагуль Ержановна

Дата составления отчета: 01 октября 2025 года





ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 2149/25

**об определении рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое
помещение площадью 27,0 кв. м, назначение: нежилое, этаж: Подвал № 1,
кадастровый номер: 39:15:121525:170, адрес (местоположение) объекта:
Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а,
пом II**



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Информация для оценки:
Объект-аналог №1

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/320365867/>

Недвижимость в Калининграде > Коммерческая > Продажа гаражей в Калининграде > Ленинградский > Чувашский район

Обновлено: 24 мая, 14:50 | 19 просмотров | 2 дня в продаже | 17 фотографий

Продается гараж, 17 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Чувашский ул., 9. На карте

Поискать



3 фото

Площадь: 17 м² | Тип: Гараж

Продан гараж. Зарегистрированная территория. Ориентир - ул.Батарейная. Длина 5.10 ширина 3.32. Электричество - выделен.

1 300 000 Р

Сколько за конкретную цену
Предложить свою цену

Например, 1 321 000 Р

Цена за метр: 76 471 Р/м²

+7 981 462-33-17

Номер телефона для звонков, сообщения не будут
Если хотите оставить заявку, назовите имя

Написать

Зарегистрирован
ID 130647052

ИФК «Бюрократ»

Здесь вы сможете воспользоваться всеми преимуществами загородной жизни, не отрываясь от большого города.



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/320365867/>



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Объект-аналог №2

https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_garage_2069223619

Гараж, 30 м²
2 900 000 Р
96 500 руб/м² [Хочу купить](#)

Ольга

+7 311 961 33 74

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, вы сможете сделать скидку?

32/100

[Можете сделать скидку?](#) [Еще продаете?](#)

[Когда сможете показать?](#)

[Продадите в ипотеку?](#)

Калининградская область, Зеленоградск, улица Лермонтова, 6а

Площадь: 30 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Статус: Собственность

Доступ: Свободный

Охрана: нет

[Подробнее](#)

Описание

Продан гараж в жилом доме, в центре города. Покрашены стены и потолок, на полу керамогранит. В гараже есть освещение, розетка, вентиляция. Открывается с пульта. Перед гаражом парковочное место.

Обновлено 17 дней

Расположение

Калининградская область, Зеленоградск, улица Лермонтова, 6а

https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale_garage_2069223619



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Объект-аналог №3

<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/266558548/>

Недвижимость в Калининграде > Калининград > Продажа гаражей в Калининграде > Ленинградский > Рынская улица

Обновлено 27 мая, 11:39 > 100 километров, 7 кв. метров, 40 километров в час, 2008

Продается гараж, 16,5 м²

Калининградская область, Калининград, р-н Ленинградский, Рынская ул., 23х1. На карте

Пополнить



4 фото

Площадь: 16,5 м² Парковка: Подземная Тип: Гараж

В зимнее время температура в гараже не опускается ниже +12 градусов.

1 350 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 1 300 000 Р

Цена за метр 81 818 Р/м²

+7 911 851-25-91

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, нажмите там

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 52568711

ЖСК «Восток»

Здесь вы сможете наслаждаться всеми преимуществами загородной жизни, не отрываясь от большого города.



<https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/266558548/>



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Иллюстрации объекта оценки:





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 05.08.2025, поступившего на рассмотрение 05.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150966929			
Кадастровый номер:		39:15:121525:170	

Номер кадастрового квартала:	39:15:121525
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, ул Римского-Корсакова, д 5-5а, пом II
Площадь, м2:	27
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Полвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	303519.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:121525:35
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 608708351A623B64597E1E25708E7F850			
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Действителен с: 03.06.2024 по: 16.10.2025			

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150966929			
Кадастровый номер:		39:15:121525:170	
Получатель выписки:	Радонежская Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа "Распоряжение" Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа "Город Калининград"		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0000000010A0216A69870125780E0E000			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Адрес: Москва, ул. Мясницкая 16, 68/70А	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

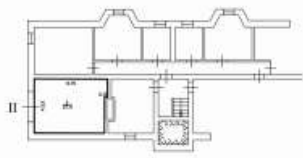
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150966929			
Кадастровый номер:		39:15:121525:170	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39-01/320/2014-776 05.11.2014 14:32:00
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: 000F0B0D31A623B64597F1E2570BEF808 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
05.08.2025г. № КУВИ-001/2025-150966929					
Кадастровый номер: 39:15:121525:170		Номер этажа (этажей): 1			
Подвал №2,20  Масштаб 1:200 Условные обозначения: ----- граница земельного участка ----- граница земельного участка ----- граница земельного участка ----- граница земельного участка					
Масштаб 1					

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0D31A623B64597F1E2570BEF808 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Документы на осуществление оценочной деятельности



АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30
www.sromso.ru
e-mail: aro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Альжановой Алмагуль Ержановны
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)
о том, что Альжанова Алмагуль Ержановна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)
является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 28.05.2021
года, за регистрационным № 1503

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о правоотношении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 036063-1 «Оценка недвижимости» от 05.04.2024 года.

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.01.2025 года.

Дата составления выписки 14.01.2025 года.

Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Е.М. Бондарева



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036063-1 от 05 апреля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Альжановой Алмагуль Ержановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 05 апреля 2024 г. № 342

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 05 апреля 2027 г.

022115 - КЭ1



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Настоящий документ свидетельствует о том, что

Альжанова
Алмагуль Ержановна

приним(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном учреждении
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

Решением от
"29" января 2021 года протокол № 14

данном предоставляется право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

опеки
"Оценка недвижимости"

Документ о квалификации

Регистрационный номер
836

Город
Москва

Дата выдачи
"29" января 2021 года

Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772410196150

Председатель комиссии
А.А. Кузнецов

Заместитель
Ю.В. Усова

Секретарь
И.В. Новиков

М.П. Региональный экспертный центр



ПОЛИС № 1525 РЛ 0019
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень		29 апреля 2025 г.
Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Директора Тюменского филиала Соединенной Опыт Навыков, действующего на основании доверенности №М Ф-1842/25 от 18.03.2025 г., с одной стороны, и Альбина Александровна Ермакина (17.09.1996 г.р., паспорт 71 16 № 250250 выдан 19.10.2016г. Отделом УФМС России по Тюменской области в Хантымансийском АО, подрайон 720-029, адрес регистрации: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Бобринши, д.17 кв.2А, инвентарный и кадастровый "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 29 апреля 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страхователя в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила страхования) заключили настоящий договор о нижеследующем:		
1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом СРО Ассоциация «МСО»	
2. Выгодоприобретатели	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки, и/или третьи лица, которым был причинен ущерб вследствие использования итоговой аналитической рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.	
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный актуальными в законную силу решением арбитражного суда или принятыми Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации	
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 30м апреля 2025 года и действует до 24 часов 00 минут 30м апреля 2026 года. Если в установленному в п.7 Полная срок страхования премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия указанные в п. 10.2 настоящего Полиса.	
5. Страховая сумма: - размер - период установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.	
6. Ликвидность ответственности	Не установлена	
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единозначный/выборный вынос	1500,00 (Одна тысяча пятисот) рублей 00 копеек Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до 30м апреля 2025 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика	
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении события, являющегося страховым случаем, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 313 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО "СОГАЗ". Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/about/branches/ 8.1. Документы, представляемые в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем)	

9. Внесение изменений и прекращение договора страхования	документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12. Правил) сообщать Страховщику (Выгодоприобретателю) о неполноте представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих информацию и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет. 8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или непредоставления страховой выплаты, и/или непредоставления документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан: – принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не меняется; тем же – предоставить последнее из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подписавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов. Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о вынесении факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней. 8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о принятии случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего: 8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения; 8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение писомом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное писом по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта. 8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты. 8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, являющегося страховым случаем, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в записке (устной, на бумажном носителе или электронной).
	В соответствии с Правилами
10. Прочие условия	10.1. В случае уплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору: 10.1.1. Если в установленном Договором сроку страхования премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его исчисление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1, или, либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.1 и/или. а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления и адрес Страхователя почтовым или другим способом, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут уплаты первого наемного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением. Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

3. Подтверждение
оплатились получателя страховых услуг с информацией в соответствии с
требованиями
Всегого стандарт защиты прав и интересов физических и юридических лиц –
получателей
финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации,
обеспечивающих
отсутствие конфликтов и интересов при осуществлении страховой деятельности.

Страхователь

Альжанна Азметгуль Ермакова
Адрес места регистрации: г. Тюмень,
ул. Фабричная, д.17 кв. 28
Телефон: 8 (3452) 99-09-88

Результаты проверки, подтверждающие личность:
паспорт серии 71 16 № 20240, выдан 18.10.2016г.
Отделом УФМС по Тюменской области
в Калининском АО
код подразделения 720-029

Дата рождения: 17.09.1996 г.р.
Правила вступления в Страхование

Страховщик

Акционерное общество «Страховое общество головной
промышленности» (АО «СОГАЗ»)
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Сахарова, д.10

Тюменский филиал АО «СОГАЗ»
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 147/д.1 2/41
Федеральный регистрационный центр
Федеральный регистрационный центр
Телефон: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18

Выполнение обязательств: АО «СОГАЗ»
ОГРН 102739820921

ИНН 7736035485 КПП 097950001

р/с: 40701810599010150001

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССИЯ» г. Москва

к/с: 30101810145250000220

ИНН 044325220



А.Е.Азметгуль /
(подпись)



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

ПОЛИС № 1524 PL 0039
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

24 декабря 2024 г.

г. Томск

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Дарина Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от «11» декабря 2024 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности (Приложение 3) и в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба, застрахованного, заключенному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам.
По настоящему договору Страхователь страхует ответственность Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Полису (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Полису).

Застраховщик, заключивший договор на проведение оценки, и/или третьим лицам, которому может быть причинен ущерб вследствие использования имовой рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, возмещением оценщиком

3.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страхователя от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил

3.2. По настоящему Полису подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, и течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации

Договор страхования действует в силу с 00 часов 00 минут «16» января 2025 года и действует до 24 часов 00 минут «15» января 2026 года.
Если в установленный в п.7.1 Полиса срок страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страхователь вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.

10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей по одному страховому случаю.

Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет для вклада Страхователя по «15» января 2025 года

Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страхователя

В соответствии с Правилами.

При наступлении события, являющегося признаком страхового случая, сообщить о происшествии по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ», Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страхователя: <https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filialy>

8.1. Документ, предоставляемый в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должен позволять Страхователю квалифицировать наступившее событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страхователем последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достоверную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия

Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или неадекватным образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять вв. при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начинать тем же предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов; – уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих или неадекватным образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся за выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или неадекватным образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (п.п. 12.1.1-12.1.12 Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение оформляется составлением страхового акта, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения.

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты, оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, являющегося признаком страхового случая, а также о форме и способе осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сдвоен запрос, либо в форме, указанной в запросе Вестник, на бумажках посетителя или электронно).

В соответствии с Правилами

10.1. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора

10.1.1. Если в установленный срок уплаты страховой премии (или страхового взноса) Страхователь не уплатил страховой премии (или страхового взноса) в рассрочку, если Договором предусмотрено возмещение в случае неуплаты страховой премии (или страхового взноса) при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 10.1.1 а) и б).

а) Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по форме и по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) Страхователя (Выгодоприобретателя) (наименование, адрес, фактический и юридический адреса).

Если дата прекращения Договора указана в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут первого рабочего дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено соглашением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанного на почтовом уведомлении, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке по почте.

При этом договорное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе прекратить Договор по истечении срока действия Договора. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного прекращения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

10.1.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 а), б) и в).

а) Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 а) – в).

10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 а), б) и в). Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 а) – в).

а) Договор прекращается путем направления Страхователем не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по форме и по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) Страхователя (Выгодоприобретателя) (наименование, адрес, фактический и юридический адреса).

9. Внесение изменений и прекращение договора страхования

10. Прочие условия

Страхователь

Страхователь

Страховщик

Страхователь

Страхователь



общество с ограниченной ответственностью
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 минут 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в случае, рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением).

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в уведомлении со Страхователем для дальнейшего соглашения в Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с указанием части страховой премии.

10.1.4. В случае досрочного прекращения Договора Страхователя прекращений страховой премии (прорасчетного страхового взноса) до прекращения Договора не производится.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик производит выплаты от несчастных случаев по Договору, в объеме произведенной страховой выплаты за вычетом сумм ранее произведенных выплат.

10.2. Уведомления, заявления и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: rsn@72bimail.ru.

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении споров вопросы обжаловаться обжалованию подлежат в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование споров по правилам потребительской финансовой услуг (финансовым услугом), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом урегулировании.

11. Приложения,
являющиеся
неотъемлемой частью
настоящего Польза

1. Правила страхования ответственности опекунов при осуществлении опеки над детьми
2. Заявление на расторжение от "11" декабря 2024г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты жизни и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых на территории Российской Федерации, об обязательном страховании финансовой ответственности страховщика.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик Акционерное общество "АО «СОГАЗ»" Юридический адрес: 107078, г. Москва, пр. Алашанова, дом 10 Телефон: +7(495) 38-28-42, 38-28-18 Банковские реквизиты: АО «СОГАЗ» ОГРН 102779820921 ИНН 7756035485 КПП 997950001 р/с 40701810599010150001 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва к/с 301018104525000220 БИК 04452220	Страхователь Общество с ограниченной ответственностью "Региональный экспертный центр" (ООО «Региональный экспертный центр») Юридический адрес: Юридический адрес: г. Томск, Ул. Мипская, д. 81, оф. 32 Телефон: 8 (3452) 980-855 Банковские реквизиты: ОГРН 1117232027307 ИНН 7202219581 КПП 720301001 р/с 40702810700030007459 Банк Ф-т Западно-Сибирский ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 3010181046377108812 БИК 047162812 Принимая к исполнению Страхователя
--	---

