



Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ОТЧЕТ № 024073
об определении рыночной стоимости квартир № 28, 128, расположенных в
жилом доме по адресу: гор. Калининград, ул. Каблукова, д. 11.

Дата оценки 29 ноября 2024 г.

Заказчик оценки: ООО «Пятый элемент»

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

16.12.2024 г.
г. Красноярск

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

В ООО «Пятый элемент»

В соответствии с договором № 73 от 21 ноября 2024 года, мы произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно представленной Вами документации и фотоматериалов. Подробное описание объектов оценки приведено в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Оценка имущества проведена по состоянию на **29 ноября 2024 года**.

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 54,30 кв.м., расположенной на 7-м этаже в многоэтажном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 28, кадастровый номер 39:15:110633:2964, по состоянию на 29 ноября 2024 года, составляет:

5 592 000 (Пять миллионов пятьсот девяносто две тысячи) рублей

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 54,20 кв.м., расположенной на 8-м этаже в многоэтажном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 128, кадастровый номер 39:15:110633:2788, по состоянию на 29 ноября 2024 года, составляет:

5 582 000 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

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

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

СОДЕРЖАНИЕ

| | Страница |
|--|----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 4 |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 6 |
| 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 7 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 9 |
| 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 10 |
| 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ | 12 |
| 8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 14 |
| 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 18 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 29 |
| 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 37 |
| 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 46 |
| 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ | 47 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ | 48 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | |
|--|--|
| Основание для проведения оценки | Договор № 73 от 21 ноября 2024 года. |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | - Квартира, общей площадью 54,30 кв.м., расположенная на 7-м этаже в многоквартирном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 28. Кадастровый номер: 39:15:110633:2964. - Квартира, общей площадью 54,20 кв.м., расположенная на 8-м этаже в многоквартирном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 128. Кадастровый номер: 39:15:110633:2788. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Затратный подход – обоснованно не применялся; Сравнительный подход: Квартира № 28 – 5 592 000 руб.; Квартира № 128 – 5 582 000 руб.. Доходный подход – обоснованно не применялся |
| Итоговая величина стоимости объектов оценки, руб. | Квартира № 28 – 5 592 000 руб.; Квартира № 128 – 5 582 000 руб.. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. |

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объекты оценки | Квартиры |
| Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей. Характеристика объектов оценки и их | - Квартира, общей площадью 54,30 кв.м., расположенная на 7-м этаже в многоквартирном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 28. Кадастровый номер: 39:15:110633:2964. - Квартира, общей площадью 54,20 кв.м., расположенная на 8-м этаже в многоквартирном многоквартирном доме в Калининградской области, |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | |
|---|--|
| оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики. | гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 128. Кадастровый номер: 39:15:110633:2788. |
| Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки. | Права собственности на квартиры, без каких-либо иных ограничений, обременений. |
| Цели и задачи проведения оценки | Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки. |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации объектов оценки на открытом рынке. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): | Другие пользователи Отчета об оценке не известны. |
| Соблюдение требований законодательства России: | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости): | Рыночная стоимость объектов оценки, исходя из следующих предпосылок: 1) Предполагается сделка с объектами оценки (реализация объектов оценки на открытом рынке); 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки – текущая; 4) Предполагаемое использование объекта оценки – по текущему назначению; 5) Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Отсутствуют. |
| Дата оценки | 29 ноября 2024 года |
| Срок проведения оценки. | 21 ноября – 16 декабря 2024 года. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Заказчиком предоставляются документы в электронном виде: - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 30.10.2024 г. - Фотоматериалы в отношении объектов оценки. |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | |
|---|--|
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету). | См. выше. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Нет |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | См. ниже. |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: | Специальных допущений и ограничений, кроме приведенных ранее, не предусмотрено. |
| Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: | Не привлекаются |
| Форма составления отчета об оценке: | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа. |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости: | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке: | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется |

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех

*Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).*

событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик I категории

Н.Е. Шестопалова

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и

анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

Четвертый этап является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

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

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

Пятый этап процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения,

неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе не произведен осмотр, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

| | |
|--|--|
| Сведения о Заказчике оценки | Общество с ограниченной ответственностью «Пятый элемент», ИНН 3919003797 КПП 391901001. ОГРН 1053905519084. Юридический адрес: 238740 Калининградская область Краснознаменский район пос. Белкино, д. 19 корп.А. |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено. |
| Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке. | Шестопалова Нина Евгеньевна, член Ассоциации «Русское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 21 год. Номер контактного телефона: 89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | |
|---|---|
| | оф. 1-09. Адрес электронной почты: 900376@mail.ru . |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: | Настоящим ООО «Независимая оценка» и оценщик подтверждают 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 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: | - |

6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних

специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и действующих на дату оценки Федеральных стандартов оценки. Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу.

Согласно п. 7 ФСО №7, при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

Ограничения оценки.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта, его ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. Однако в соответствии со Стандартами результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета.

Оценка была произведена только для указанных целей строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен только в полном объеме. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом и не может использоваться для оценки его составных частей.

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Отсутствуют.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.

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

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

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

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| ФСО I | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных | Приказ МЭР РФ № 200 |

*Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).*

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или

потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и

подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Представленные документы на объект оценки Заказчиком:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 30.10.2024 г.
- Фотоматериалы в отношении объектов оценки.

Оценщик по результатам анализа полученной и собранной информации, необходимой для проведения оценки, делает вывод о том, что как внутренняя, так и внешняя информация — достаточна и достоверна.

Полный анализ всех доступных исходных данных позволил Оценщику дать описание оцениваемого объекта и сделать выводы о состоянии объекта оценки.

Объекты оценки:

- Квартира, общей площадью 54,30 кв.м., расположенная на 7-м этаже в многоквартирном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв.

*Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).*

28. Кадастровый номер: 39:15:110633:2964.

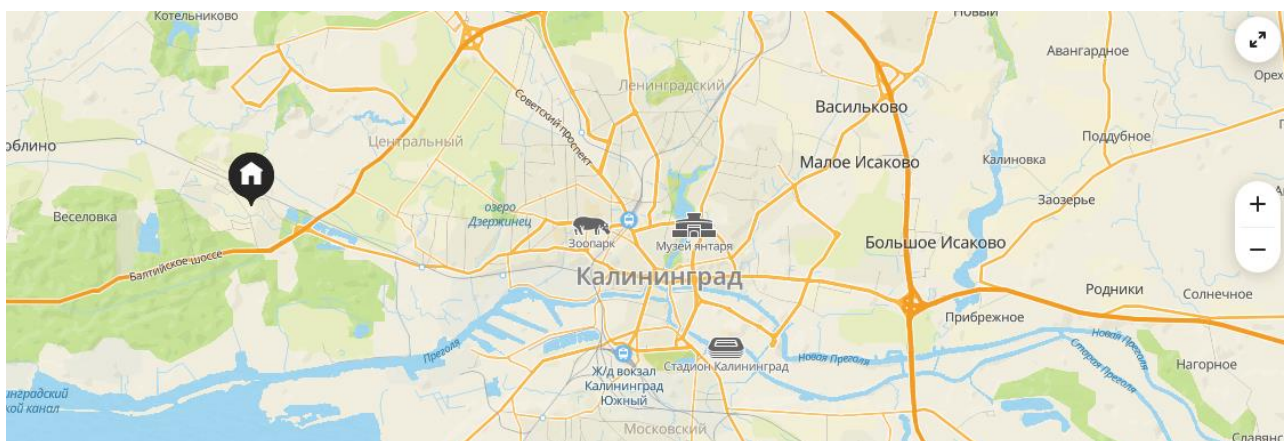
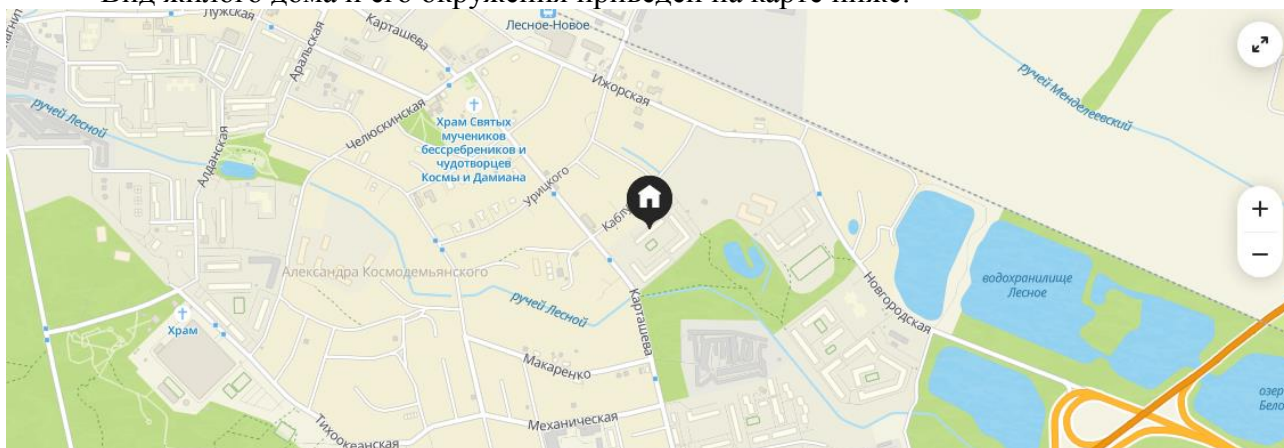
- Квартира, общей площадью 54,20 кв.м., расположенная на 8-м этаже в многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 128. Кадастровый номер: 39:15:110633:2788.

9.1 Характеристика местоположения объектов оценки.

Оцениваемые объекты находятся в жилом доме, расположенном в гор. Калининграде, ул. Каблукова, 11.

Жилой дом расположен в спальном районе города, в окружении многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов, небольших торговых объектов, недалеко расположены школа, детский сад. Транспортная доступность – любым видом автотранспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта – «ЖК «Смольный парк» расположена в 300 м. от жилого дома.

Вид жилого дома и его окружения приведен на карте ниже:



9.2 Сведения об имущественных правах.

Собственник объектов оценки - Общество с ограниченной ответственностью «Пятый элемент», ИНН 3919003797 КПП 391901001. ОГРН 1053905519084. Юридический адрес: 238740 Калининградская область Краснознаменский район пос. Белкино, д. 19 корп.А.

Данные о балансовой, остаточной стоимостях объектов оценки не представлены.

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Оценка рыночной стоимости квартир проводится как свободных от каких-либо ограничений (обременений).

9.4 Сведения о физических свойствах объектов оценки.

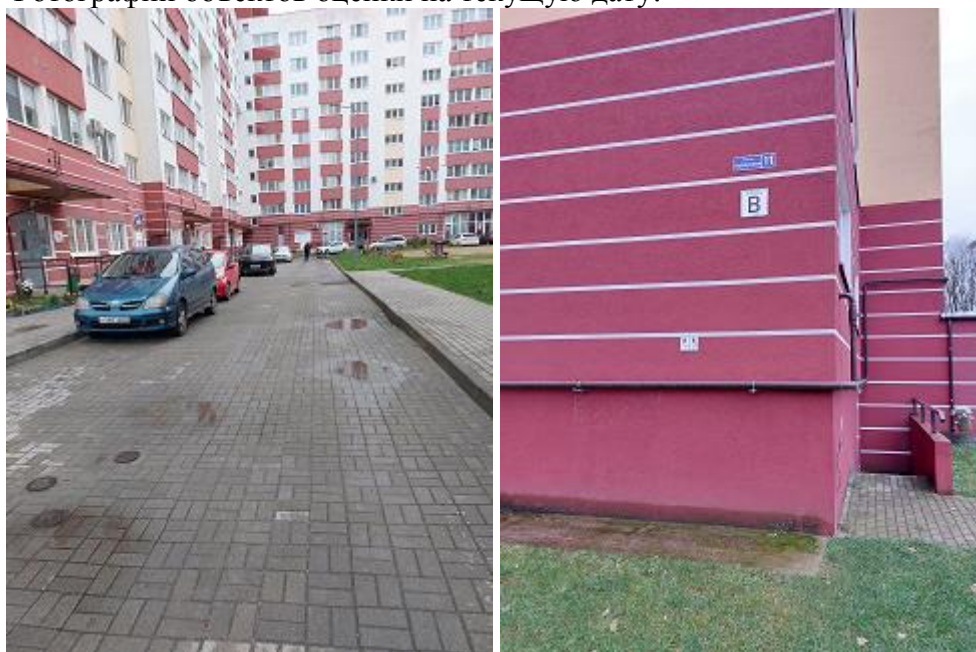
Описание жилого дома и квартир.

| Характеристика объекта | Описание |
|---|---|
| Сегмент рынка | Рынок объектов жилого назначения |
| Текущее использование | Жилое (квартиры) |
| Право собственности на объект оценки | Собственность |
| Год постройки жилого дома | 2021 |
| Число этажей | Жилой 12-этажный дом, квартира № 28 расположена на 7 этаже, квартира № 128 расположена на 8 этаже дома. |
| Общая площадь квартиры, м2 | Квартира № 28 – 54,30 кв.м. Квартира № 128 – 54,20 кв.м. |
| Жилая площадь квартиры, м2 | Данные отсутствуют |
| Площадь кухни, м2 | Данные отсутствуют |
| Количество комнат, их жилая площадь, м2 | Квартиры - двухкомнатные |
| Санузел | Раздельный |
| Вывод о планировке квартир | Жилой дом с квартирами «индивидуальной» планировки |
| Техническое состояние жилого дома по данным осмотра | На дату оценки общее состояние жилого дома – хорошее. |
| Фундаменты | Железобетонные |
| Стены | Монолитно-кирпичные |
| Перекрытия | Железобетонные плиты |
| Полы | Бетонные |
| Характер отделки | Черновая от застройщика |
| Оконные и дверные проемы | Оконные проемы остеклены пластиковыми стеклопакетами. Двери входные – металлические, межкомнатные – не установлены. |
| Техническое состояние квартир по данным осмотра | Квартиры в новом состоянии, с черновой отделкой от застройщика. |
| Инженерное обеспечение | |
| электроосвещение | Имеется |
| отопление | Имеется |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | |
|---|---|
| водопровод | Имеется |
| канализация | Имеется |
| газоснабжение | Имеется |
| лифт | Имеется |
| Информация об износе объекта оценки | Признаки физического износа жилого дома не выявлены |
| Информация об устареваниях | Жилой дом и оцениваемые квартиры на момент оценки соответствуют всем нормам и требованиям для современных жилых строений, поэтому функциональное устаревание объектам оценки не присуще. Внешнее устаревание также не выявлено. |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Не выявлены. |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, и существенно влияющие на его стоимость | Не выявлены. |

Фотографии объектов оценки на текущую дату:



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).



9.5 Принцип наиболее эффективного использования объекта (НЭИ).

Наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект. Наиболее эффективное использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

существующему использованию.

В связи с тем, что объекты оценки по иному назначению, кроме как под жилье, не могут быть использованы, принято, что наиболее эффективным использованием объектов является жилое использование.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам 2023 года

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона. Основные внешнеполитические события и положение России в мире.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

| № | | 21/20 | 22/21 | Янв-сент 23/22 |
|----|--|-----------|-----------|-------------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | +5,6 | -2,1 | +3,0 |
| 2. | Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП) | +8,6 | +4,6 | +10,0 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) | -0,5 | -1,0 | +4,8 |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| № | | 21/20 | 22/21 | январь-ноябрь 23/22 |
|-----|---|-----------|-----------|------------------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 4. | Промышленное производство | +6,3 | -0,6 | +3,6 |
| 5. | Обрабатывающие производства | | +0,3 | +7,5 |
| 6. | Продукция сельского хозяйства | -0,4 | +10,2 | -1,6 |
| 7. | Строительство (объём СМР) | +6,0 | +5,2 | +8,1 |
| 8. | Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: | | | |
| | - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%) | +24,6 | +11,0 | 0 |
| 8. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км | +38,9 | +1,1 | +13,0 |
| 9. | Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: | +5,8 | -2,6 | -0,6 |
| | - железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о): | +4,3 | -0,1 | +0,6 |
| | - Трубопроводного (около 45%) | +7,4 | -7,3 | -4,3 |
| | - Автомобильного (около 8%) | +5,0 | +1,8 | +22,1 |
| 10. | Оборот розничной торговли, млрд. руб. | +7,3 | -6,7 | +5,9 |
| 11. | Объем платных услуг населению, млрд. руб. | +17,5 | +3,6 | +4,3 |
| 12. | Оборот общественного питания, млрд. руб. | +27,5 | +4,7 | +12,5 |
| 13. | Инфляция, % | | | |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | | | | |
|-----|--|---------------------|---|----------------------------|
| | - промышленная | | -3,3 | +2,7 |
| | - потребительская | | +11,9 | +5,7 |
| 14. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.: | | | |
| | - номинальная | 57244 руб. +11,5 | 65338 руб. +14,1 | ~73830 руб. +13,7 |
| | - реальная (учитывает инфляцию) | +4,5 | -1,0 | +7,7 |
| | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе: | | в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | +26,5 |
| | - Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов) | | | -7,1 |
| | - Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%) | | | +6,1 |
| | - Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.: | | | -6,8 |
| | - пищевых продуктов (около 2,4%) | | | +42,2 |
| | - одежды | | | +24,7 |
| | - производство нефтепродуктов (около 9,2%) | | | -0,7 |
| | - химические производства (около 2,9%) | | | -56,1 |
| | - металлургическое производство (около 4,7%) | | | -20,1 |
| | - производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд) | | | в 3,3р |
| | - Обеспечение электроэнергией (5,8%) | | | в 2,1р |
| | - Строительных (доля - около 2,4%), в том числе: | | | +85,7 |
| | - строительство зданий, | | | +71,5 |
| | - строительство инженерных сооружений | | | +53,5 |
| | - Торговля оптовая (доля - около 10,1%) | | | +13,8 |
| | - торговля розничная (доля - около 1,8%) | | | -8,1 |
| | - Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%) | | | +29,9 |
| 15. | Рентабельность активов в целом по отраслям: | | | +6,2 |
| | - в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности) | | | |
| 16. | Кредиторская задолженность организаций на 01.11. | | +3,3 | +23,2 |
| | в т.ч. просроченная кредиторская задолженность | | 6,0 % от кредиторск задолж | 4,1 % от кредиторск задолж |
| 17. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12. | | +10,0 | +24,5 |
| | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%) | | +18,1 | +30,5 |
| | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, % | | 0,4% | 0,4% |
| 18. | Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США | | -7,7 | +2,0 |
| 19. | <u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП) | | -18,8 | +17,5 |
| 20. | <u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США | | -3,9 | -7,2 |
| 21. | <u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 18.12.23г. , % | | +8,5 | +16,0 |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> | | 58,95 | 89,92 |
| 23. | Нефть <u>Brent</u> (Urals ~ Brent *0,89) | | 93,09 | 78,14 |

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

эксплуатацию.

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statielt@bk.ru.

10.1.2 Вывод о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, наметившиеся тенденции и их прогноз.

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г. Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года). Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен

Объекты оценки принадлежат к сегменту квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах.

Предложения на продажу квартир сопоставимой или близкой площади в гор. Калининграде, ул. Каблукова д. 11 на дату оценки:

| Кол-во комнат | Улица | Материал стен | Площадь, м2 | Цена, руб. | Цена 1м2, руб. | Источник информации | Примечание |
|---------------|-------|---------------|-------------|------------|----------------|---------------------|------------|
| | | | | | | | |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | | | | | | | |
|---|--|----------------|------|--------------|------------|---|---------------------------------------|
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 49,9 | 5 800 000,00 | 116 232,46 | https://www.avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k.kvartira_499_m_612_et.4432589447 | 6/12, черновая отделка от застройщика |
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 53,8 | 6 000 000,00 | 111 524,16 | https://www.avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k.kvartira_538_m_912_et.4626289518 | 9/12, черновая отделка от застройщика |
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 52 | 5 100 000,00 | 98 076,92 | https://kaliningrad.cian.ru/sale/flat/310476675/ | 3/13, черновая отделка от застройщика |
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 51,4 | 5 540 000,00 | 107 782,10 | https://kaliningrad.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/131563688-51-0-m-etazh-6-12-5540000-rub-ul-kablukova | 6/12, черновая отделка от застройщика |
| | СТАНДОТКЛОН | | | | 7 704,02 | | |
| | СРЕДНЕЕ | | | | 108 403,91 | | |
| | CV | | | | 0,07 | | |

Основными ценообразующими факторами при оценке квартир в крупных городах являются:

- местоположение квартиры;
- площадь квартиры;
- техническое состояние, характер отделки;
- этаж расположения квартиры;
- наличие в составе квартиры встроенной мебели, техники и т.д.

Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на предположении о типичной скидке, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом.

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ¹ | По регионам ² | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |

Принятая типичная скидка на торг от цены предложения – 5%.

Для корректировки на площадь возможно использовать данные Ассоциации рынка недвижимости СтатРиэлт в сети Интернет за II квартал 2024 года (www.statrielt.ru).

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}.$$

При незначительном отличии площади оцениваемой квартиры от площади объекта-аналога, корректировку на площадь возможно не применять.

Корректировка на качество строительства, строительные материалы.

Корректировка не рассматривается, так как все объекты-аналоги из таблицы выше расположены в одном жилом доме с объектом оценки.

Корректировка на возраст домов, в данном случае, к ценам предложений аналогов не применяется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном жилом доме с объектом оценки.

Корректировка на характер и состояние отделки помещений квартиры.

Корректировка определяется по данным исследования, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» в сети Интернет на сайте www.statrielt.ru (данные на II квартал 2024 г.).

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества | 1,06 | 1,11 | 1,09 |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества | 1,04 | 1,07 | 1,06 |
| Простая (эконом-класс) | Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества | | | 1,00 |
| Без отделки | Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса) | 0,82 | 0,89 | 0,86 |

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных за истекший квартал:

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Отличное или очень хорошее | Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа) | | | 1,00 |
| Хорошее | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости) | 0,96 | 0,98 | 0,97 |
| Удовлетворительное | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности) | 0,89 | 0,92 | 0,91 |
| Условно-удовлетворительное | С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем. | 0,78 | 0,88 | 0,83 |
| Неудовлетворительное | Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования) | 0,69 | 0,80 | 0,75 |

Корректировка на этаж расположения квартиры. Корректировка определяется по данным Ассоциации рынка недвижимости СтатРиэлт в сети Интернет, данные за II квартал

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

2024 г. (www.statrielt.ru):

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| | на средних этажах: | | | |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) | | | 1,00 |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)** | 0,96 | 1,01 | 0,98 |
| 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)*** | 0,95 | 1,00 | 0,97 |
| | на крайних этажах: | | | |
| 4 | На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,90 | 0,99 | 0,94 |
| 5 | На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 1,01 | 1,06 | 1,03 |
| 7 | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,94 | 0,99 | 0,96 |

Поправка на наличие движимого имущества.

Корректировка применяется к ценам предложений объектов-аналогов, в которые включена современная, дорогостоящая мебель. По данным Аналитического исследования Ассоциации Статистики рынка недвижимости России «СтартРиелт» (www.statrielt.ru):

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

| № | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии | 1,01 | 1,06 | 1,04 |

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

11.1 Процесс оценки.

В процессе работы были собраны необходимые рыночные данные, проведен анализ информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости, применяя методы оценки по затратам на замещение объектов оценки, сравнимым продажам и доходу.

Окончательная величина стоимости получена путем согласования величин стоимости,

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.

Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).

Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

полученных использованными подходами к оценке.

Процедура оценки включает следующие этапы:

1. осмотр объекта оценки (при возможности);
2. сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке г. Калининграда; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
3. применение для оценки рыночной стоимости имущества подходов к оценке, или обоснование отказа от их использования;
4. определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;

11.2 Подходы к оценке рыночной стоимости квартиры.

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Для определения полной восстановительной стоимости объекта необходимо исходить из фактических данных на строительство объекта.

Однако, официальной сметой затрат на покупку участка и строительство на нем жилого дома, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по типовым сметам, СНИПам, УПВСам и другим справочникам, приведет к большим погрешностям при вычислении.

В соответствии с ФСО 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Рынок квартир достаточно активен для применения к оценке квартир более корректного сравнительного подхода.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке рыночной стоимости жилого помещения.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

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

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход к оценке недвижимости представлен двумя методами:

- метод сравнительного анализа продаж, который предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену;

- метод соотнесения цены и дохода, представленный двумя модификациями: методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект.

В рамках данного подхода для оценки жилого помещения используется метод сравнительного анализа продаж, в рамках которого сопоставление объекта оценки проводится с аналогичными квартирами, с последующим применением к объектам-аналогам корректировочных коэффициентов.

Доходный подход применяется, в том случае, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

- осуществить процедуру приведения потоков ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

От доходного подхода оценщиком принято решение отказаться в силу нескольких причин. Во-первых, оцениваемое жилое помещение используется собственником для целей проживания, но не для целей извлечения прибыли, например, от сдачи ее в аренду. Во-вторых, несмотря на существующий в г. Калининграде и Калининградской области рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем случае нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом суммы наличных денежных средств.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости квартир принято решение использовать сравнительный подход, метод сравнения продаж.

11.3 Определение рыночной стоимости квартир.

Сравнительный подход.

Подход к оценке, с точки зрения сравнения продаж, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Основу сравнительного подхода составляет предположение, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, условия финансирования, дата сделки, местоположение, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости.

Основным условием применения сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов-аналогов недоступна для оценщиков, то использование сравнительного подхода нецелесообразно. Как правило, сравнительный подход активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

Выбор объектов-аналогов.

В настоящей работе сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж) применен к квартирам, расположенным в гор. Калининграде ул. Каблукова д. 11. Сопоставление объектов оценки проводится с квартирами схожих площади и технического состояния, расположенными в одном жилом доме с объектами оценки. Данные, необходимые для расчета, приведены в нижеследующей таблице. При этом используются данные сайта www.gilcom.ru, www.avito.ru и иных сайтов в сети Интернет.

Предложения на продажу квартир сопоставимой или близкой площади в гор. Калининграде, ул. Каблукова д. 11 на дату оценки:

| Кол-во комнат | Улица | Материал стен | Площадь, м2 | Цена, руб. | Цена 1м2, руб. | Источник информации | Примечание |
|---------------|--|----------------|-------------|--------------|----------------|---|---------------------------------------|
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 49,9 | 5 800 000,00 | 116 232,46 | https://www.avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k-kvartira-499-m-612-et-4432589447 | 6/12, черновая отделка от застройщика |

| | | | | | | | |
|---|--|----------------|------|--------------|------------|---|---------------------------------------|
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 53,8 | 6 000 000,00 | 111 524,16 | https://www.avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k.kvartira_538_m_912_et_4626289518 | 9/12, черновая отделка от застройщика |
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 52 | 5 100 000,00 | 98 076,92 | https://kaliningrad.cian.ru/sale/flat/310476675/ | 3/13, черновая отделка от застройщика |
| 2 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | монолит-кирпич | 51,4 | 5 540 000,00 | 107 782,10 | https://kaliningrad.olan.ru/sale-flat/secondary/two-rooms/131563688-51-0-m-etazh-6-12-5540000-rub-ul-kablukova | 6/12, черновая отделка от застройщика |
| | СТАНДОТКЛОН | | | | 7 704,02 | | |
| | СРЕДНЕЕ | | | | 108 403,91 | | |
| | CV | | | | 0,07 | | |

Поправка на передаваемые имущественные права и ограничения (обременения)

Передаваемые имущественные права совпадают с переданными имущественными правами, выявленными по сопоставимым сделкам.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

В связи с тем, что информация об условиях финансирования сделки объекта оценки и аналогов недоступна, данная поправка приближена к 1.

Поправка на условия продажи.

Данная поправка необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична (сделки, заключенные под давлением; сделки в более короткие по сравнению с рыночными сроки; финансовые, корпоративные и родственные связи; особые условия налогообложения и др.). Поскольку среди аналогов не выявлено объектов с нетипичными условиями продажи, данная корректировка приближена к 1.

Поправка на условия рынка.

В связи с тем, что предложения на продажу квартир в таблице аналогов опубликованы в октябре-ноябре 2024 года и действуют на дату оценки, поправка на время продажи не применяется.

Поправка на торг.

Корректировка на торг. Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на предположении о типичной скидке, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Величина скидки на торг на вторичном рынке определена по данным исследования, проведенного Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» в сети Интернет на сайте www.statrielt.ru (данные на II квартал 2024 г.).

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ¹ | По регионам ² | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,91 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

Принятая типичная скидка на торг от цены предложения – 5%.

Поправка на местоположение.

Поправка на местоположение к ценам предложений аналогов не применяется, так как объекты сопоставления расположены в районе объекта оценки, в одном жилом доме.

Корректировка на площадь. Для корректировки на площадь возможно использовать данные Ассоциации рынка недвижимости СтатРиэлт в сети Интернет за II квартал 2024 года (www.statrielt.ru).

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}.$$

При незначительном отличии площади оцениваемой квартиры от площади объекта-аналога, корректировку на площадь возможно не применять.

Корректировка на материал стен дома. Корректировка не рассматривается, так как все объекты-аналоги из таблицы выше расположены в одном жилом доме с объектом оценки.

Корректировка на возраст, в данном случае, к ценам предложений аналогов не применяется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном жилом доме.

Корректировка на характер и состояние отделки помещений квартиры. Корректировка не применяется, так как объекты оценки и объекты-аналоги – квартиры с

Корректировка на этаж расположения квартиры. Корректировка определяется по данным Ассоциации рынка недвижимости СтатРиэлт в сети Интернет, данные за II квартал 2024 г. (www.statrielt.ru):

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| | на средних этажах: | | | |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) | | | 1,00 |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)** | 0,96 | 1,01 | 0,98 |
| 3 | с 14 этажа и выше (кроме верхнего)*** | 0,95 | 1,00 | 0,97 |
| | на крайних этажах: | | | |
| 4 | На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,90 | 0,99 | 0,94 |
| 5 | На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 1,01 | 1,06 | 1,03 |
| 7 | На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,94 | 0,99 | 0,96 |

Корректировка на благоустройство территории, в данном случае, приближена к 1.

Поправка на отклонение от целевого использования.

В связи с тем, что назначение объектов-аналогов идентично назначению объекта оценки – жилое помещение (квартира), поправка на отклонение от целевого использования не применяется.

Поправка на наличие движимого имущества.

Корректировка не применяется, так как объекты-аналоги продаются без учета какого-либо движимого имущества в своем составе.

Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры № 28 приведен в таблице ниже.

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|--|--|--|--|
| Местоположение | гор. Калининград ул. Каблукова д. 11 кв. 28 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 |
| Общая площадь, м2 | 54,3 | 49,90 | 53,80 | 52,00 | 51,40 |
| Цена предложения, руб. | | 5 800 000,00 | 6 000 000,00 | 5 100 000,00 | 5 540 000,00 |
| Корректировка на торг | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 5 510 000,00 | 5 700 000,00 | 4 845 000,00 | 5 263 000,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения, обременения | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на условия финансирования сделки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | | | | | |
|---|--------------|------------|------------|-----------|------------|
| Корректировка на условия продажи | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на местоположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на площадь | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на материал стен дома | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на возраст дома | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на характер и состояние отделки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на этаж расположения | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на наличие / отсутствия движимого имущества | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Вес | | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 |
| Средняя стоимость квартиры, руб./м2 | 102 983,72 | | | | |
| Рыночная стоимость квартиры, руб. | 5 592 015,86 | | | | |
| Округленно, руб. | 5 592 000,00 | | | | |

Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры № 128 приведен в таблице ниже.

| Показатель | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|--|--|--|--|--|
| Местоположение | гор. Калининград ул. Каблукова д. 11 кв. 128 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 | Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11 |
| Общая площадь, м2 | 54,2 | 49,90 | 53,80 | 52,00 | 51,40 |
| Цена предложения, руб. | | 5 800 000,00 | 6 000 000,00 | 5 100 000,00 | 5 540 000,00 |
| Корректировка на торг | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная стоимость, руб. | | 5 510 000,00 | 5 700 000,00 | 4 845 000,00 | 5 263 000,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения, обременения | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

| | | | | | |
|---|--------------|------------|------------|-----------|------------|
| Корректировка на условия финансирования сделки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на условия продажи | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на местоположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Корректировка на площадь | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на материал стен дома | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на возраст дома | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на характер и состояние отделки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на этаж расположения | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на наличие / отсутствие движимого имущества | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./м2 | | 110 420,84 | 105 947,96 | 93 173,08 | 102 393,00 |
| Вес | | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 | 0,2500 |
| Средняя стоимость квартиры, руб./м2 | 102 983,72 | | | | |
| Рыночная стоимость квартиры, руб. | 5 581 717,49 | | | | |
| Округленно, руб. | 5 582 000,00 | | | | |

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.
 Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).
 Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ2726192, срок действия с 23 июня 2024 года по 22 июня 2025 года).

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 54,30 кв.м., расположенной на 7-м этаже в многоэтажном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 28, кадастровый номер 39:15:110633:2964, по состоянию на 29 ноября 2024 года, составляет:

5 592 000 (Пять миллионов пятьсот девяносто две тысячи) рублей

Рыночная стоимость квартиры, общей площадью 54,20 кв.м., расположенной на 8-м этаже в многоэтажном многоквартирном доме в Калининградской области, гор. Калининград, ул. Каблукова д. 11 кв. 128, кадастровый номер 39:15:110633:2788, по состоянию на 29 ноября 2024 года, составляет:

5 582 000 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей

С уважением,
Генеральный директор
ООО "Независимая оценка"



Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета 16.12.2024 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ.

1. Гражданский кодекс РФ (части I и IV);
2. Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I). Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Гражданский кодекс РФ.
11. Бабенко Р. В. Оценка стоимости жилой недвижимости. - Ростов н/Д: Ростиздат, 2005.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб., 1997.
13. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
14. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой – М. : Прейскурант, 1988.
15. Александров В. Т. Ценообразование в строительстве / В. Т. Александров. – СПб. : Питер, 2001.
16. Периодическое издание «Недвижимость Красноярья»;
17. Сайты в сети Интернет (www.kn24.ru, www.posad.ru, www.651020.ru, www.arevera.ru, www.avito.ru и др.).

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.

1. Источники информации для оценки объекта оценки;
2. Правоустанавливающие и право подтверждающие документы. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе документы технической инвентаризации, документы специальных экспертиз;
3. Другие документы по объектам оценки (при их наличии) – отсутствуют.
4. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке.


ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_612_et_4432589447

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 49,9 м², 6/12 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



5 800 000 ₽
116 232 ₽ за м²
В ипотеку от 80 239 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 952 056-47-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Альенс группа
Агентство
Надёжный партнёр Реагентство проверено

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

квартиры 5a.zip 20241119_093157.jpg 20-24 Отчет ком...docx О проведении оц...pdf ЕРН Калинингра...pdf ЕРН Калинингра...pdf Сканы 29 нояб. 202...pdf Показать все

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_612_et_4432589447

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 49,9 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 29,3 м²
Этаж: 6 из 12
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

5 800 000 ₽
116 232 ₽ за м²
В ипотеку от 80 239 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 952 056-47-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Альенс группа
Агентство
Надёжный партнёр Реагентство проверено

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана


Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 16 февраля 2022
- ✓ Не найдены ограничения и обременения @
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Кабулова, 1
р-н Центральный

Скрыть карту



Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

квартиры 5a.zip 20241119_093157.jpg 20-24 Отчет ком...docx О проведении оц...pdf ЕРН Калинингра...pdf ЕРН Калинингра...pdf Сканы 29 нояб. 202...pdf Показать все

RU 16:21 29.11.2024

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_612_et_4432589447

Описание

Продается двухкомнатная квартира в Центральном районе, Мир-н.А. Космодемьянского, ул. Каблукова 11.
Ориентир ул. Карташева, Балтийское шоссе, ул. Новгородская
Новый дом. Белый ключ.

Общая площадь- 49,9 кв. м.
Кухня: 9 кв. м.
Комнаты: 18 кв. м и 11,3 кв. м.
Сан узел: 3,7 кв. м и 1,2 кв. м.
Лоджия: 3 кв. м.
Прихожая: 5,7 кв. м.

Продается великолепная двухкомнатная квартира в одном из самых уютных районов города

АВТОНОМНОЕ ОТОПЛЕНИЕ!

Эта уютная квартира привлекает своей продуманной планировкой и современными удобствами. Общая площадь составляет 49,9 квадратных метров, что обеспечивает комфортное проживание для семьи.

Квартира оснащена двумя санузлами, что особенно удобно для многопользовательской жизни. Все коммуникации полностью готовы к эксплуатации.

Дополнительным преимуществом является наличие лоджии, где можно наслаждаться утренним кофе или проводить вечера с любимой книгой.

На территории ЖК расположены магазины/продуктовые, оедежа для детей и взрослых, игрушки, бытовая химия и косметика), кафе, развивающий детский центр, творческая мастерская, салон красоты. Вблизи от ЖК находится новый сосновый парк с контактными зоопарком, физкультурно - оздоровительный центр Аватор Арена с большим бассейном и множеством секций и занятий для детей и взрослых. Рядом расположены 2 корпуса школы №9, 3 детских сада.

Не упустите шанс стать обладателем этой замечательной квартиры. Прекрасное расположение, развитая инфраструктура и доступ к зеленым зонам делают это предложение особенно привлекательным.

Звоните прямо сейчас, чтобы записаться на просмотр!

квартиры 5a.zip | 20241119_093157.jpg | 20-24 Ответ ком...docx | О проведении оц...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | Скан 29 нояб6, 202...pdf | Показать все

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_612_et_4432589447

5 800 000 ₽

116 232 ₽ за м²
В ипотеку от 80 239 ₽/мес.
Посмотреть скидку

8 952 056-47-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство
Агентство
Надежный партнер | Реагентство/проверено
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

квартиры 5a.zip | 20241119_093157.jpg | 20-24 Ответ ком...docx | О проведении оц...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | Скан 29 нояб6, 202...pdf | Показать все

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_499_m_612_et_4432589447

5 800 000 ₽

116 232 ₽ за м²
В ипотеку от 80 239 ₽/мес.
Посмотреть скидку

8 952 056-47-25

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Агентство
Агентство
Надежный партнер | Реагентство/проверено
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

О доме

Тип дома: монолитный
Год постройки: 2021
Этажей в доме: 12
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
В доме: газ
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 5 800 000 ₽ | 1 740 000 ₽ | 20 лет |

Одна заявка в несколько банков

| Банк | Ставка | Первый взнос |
|---------------------------|--------|--------------|
| Уралсиб | 23,49% | 80 239 ₽ |
| Банк «Саянт-Петербург» | 24,2% | 82 561 ₽ |
| Банк ДОМ.РФ | 25% | 85 187 ₽ |
| Московский кредитный банк | 27,1% | 92 121 ₽ |

Перейти к ипотеке | Проверить, дадут ли ипотеку

Порядок ипотеки, вы согласившись с условиями использования сервиса

№ 4432589447 - 27 ноября в 18:59 - 671 просмотр (18 секунд) | Показывать

квартиры 5a.zip | 20241119_093157.jpg | 20-24 Ответ ком...docx | О проведении оц...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | ЕРН Калинингра...pdf | Скан 29 нояб6, 202...pdf | Показать все

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_538_m_912_et_4626289518

Для бизнеса Карьера в Avito Помощь Категории Польза

Вход и регистрация [Помощь объявлению](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Калининград, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 53,8 м², 9/12 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

6 000 000 ₽
111 524 ₽ за м²
В ипотеку от 83 006 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

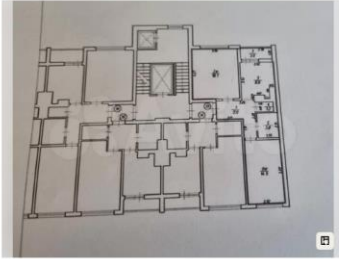

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2 Санузел: раздельный
Общая площадь: 53,8 м² Окно: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 8,8 м² Ремонт: требует ремонта
Этаж: 9 из 12 Способ планировки: свободная

квартиры 5a.zip 20241119_093157.jpg 20-24 Отчет ком...docx О проведении оц...pdf ЕГРН Калинингра...pdf ЕГРН Калинингра...pdf Сканы 29 нояб, 202...pdf Показать все

avito.ru/kaliningrad/kvartiry/2-k_kvartira_538_m_912_et_4626289518

О квартире


Количество комнат: 2 Санузел: раздельный
Общая площадь: 53,8 м² Окно: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 8,8 м² Ремонт: требует ремонта
Этаж: 9 из 12 Способ продажи: свободная
Валон или лоджия: лоджия Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 14 апреля 2022
- ⚠ Есть обременения: ипотека (i)
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Каблукова, 11
р-н Центральный [Скрыть карту](#)



6 000 000 ₽
111 524 ₽ за м²
В ипотеку от 83 006 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

квартиры 5a.zip 20241119_093157.jpg 20-24 Отчет ком...docx О проведении оц...pdf ЕГРН Калинингра...pdf ЕГРН Калинингра...pdf Сканы 29 нояб, 202...pdf Показать все

Продать двухкомнатную квартиру по адресу: г. Калининград, ул. Каполюкова, дом 11 (9 этаж, всего 12 этажей в доме имеется два лифта (грузовой и пассажирский).
Общая площадь 53,8 кв. м. все комнаты раздельные, санузел раздельный, лоджия. Дом новостройка, квартира серый ключ, автономное газовое отопление. Рядом с домом новый детский сад, школа № 9 и планируется строительство новой школы в 2025 году, поликлиника, магазины, спортивно-оздоровительный комплекс Аватор-Арена, озеро Пелавское с оборудованным пляжем и другие озера (карьеры), православный храм, дом в окружении сосен (свежий воздух), автобусная остановка рядом с домом, хорошая транспортная развязка. Возможна продажа с использованием материнского капитала и иных сертификатов. Продажа от собственника (не агентство).

6 000 000 ₽
111 524 ₽ за м²
В ипотеку от 83 006 ₽/мес.
Посмотреть скидку

[Показать телефон](#)
в xxx.xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли проект?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 6 000 000 ₽ | 1 800 000 ₽ | 20 лет |

Одна заявка в несколько банков

| Банк | Ставка | Первый взнос |
|---------------------------|--------|--------------|
| Уралсиб | 23,49% | 83 006 ₽ |
| Банк «Саянт-Петербург» | 24,2% | 85 408 ₽ |
| Банк ДОМ.РФ | 25% | 88 125 ₽ |
| Московский кредитный банк | 27,1% | 95 298 ₽ |

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переноска анкеты, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

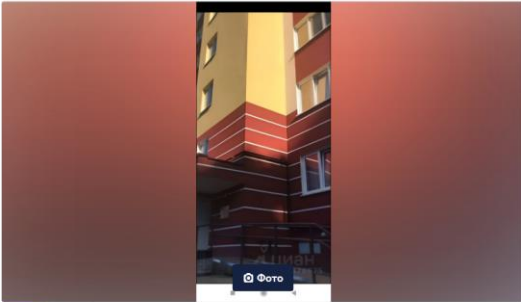
№ 4626289518 - 13 ноября в 00:11 - 253 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 52 м² в ЖК «Холм весны»

Калининградская область, Калининград, р-н Центральный, ул. Каполюкова, 11 [На карте](#)

[Сравнить](#) [Сохранить](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 100 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
[Предложить свою цену](#)
Например, 4 947 000

Выгодная ипотека

- Скидка 4% От базовой ставки
- Ипотека

Цена за метр 98 077 ₽/м²
Ипотека возможна

+7 906 236-54-30
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Валентина Адамович
★ 5,0 · 1

ЦИАН. ИПОТЕКА

Общая площадь 52 м²
Жилая площадь 30 м²
Площадь кухни 9,3 м²

ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ОЦЕНКУ ДОКУМЕНТЫ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Раздел 1 Лист 1 | |
|--|--|
| Лист № 1 раздела 1 | Помещение |
| Всего листов раздела 1: 1 | Всего листов выписки: 3 |
| 31.10.2024г. | 39-15-110633-2964 |
| Кадастровый номер: | 39-15-110633-2964 |
| Номер кадастрового квартала: | 39-15-110633 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 06.12.2021 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | 236013, Калининградская область, г. Калининград, ул. Кабукова, д. 11, кв. 28 |
| Площадь, м ² : | 54,3 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 7 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб: | 5087238,74 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39-15-110633-2755 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Клисер Евгений Игоревич (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Пятый элемент", 3919003797 |

| | |
|---|-------------------------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | Инициалы, фамилия БУГЛЕВА |
| Сертификат оператора электронной подписи № 1123708211248 Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 10.08.2021 по 28.10.2025 | 05.11.2024 15:11:0004 |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2 Лист 2
 Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение | |
|--------------------------------------|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Вид объекта недвижимости |
| 31.10.2024г. | Всего листов раздела 2: 1 |
| Кадастровый номер: 39:15:110633:2964 | Всего листов выписки: 3 |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): |
| | 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Пятый элемент", ИНН: 3919003797, ОГРН: 1053905519084 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: |
| | 1.1.1 данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: |
| | 2.1 Собственность 39:15:110633:2964-39:023/2024-1 31.10.2024 09:55:06 |
| 3 | Документы-основания |
| | 3.1 Решение суда, выдан 14.03.2024, Арбитражный суд Калининградской области |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 | Закладные в судебном порядке права требования: |
| | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возращении 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 возможности 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 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат ключевой пары электронной подписи
 Выдана ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТИГРАЦИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

СВЕТЛАНА Д. В. ЛЕВА
 Г. КРАСНОЯРСК
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И САРТИГРАЦИИ
 БУГ ЛЕВА Д. В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

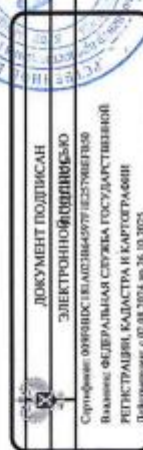
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

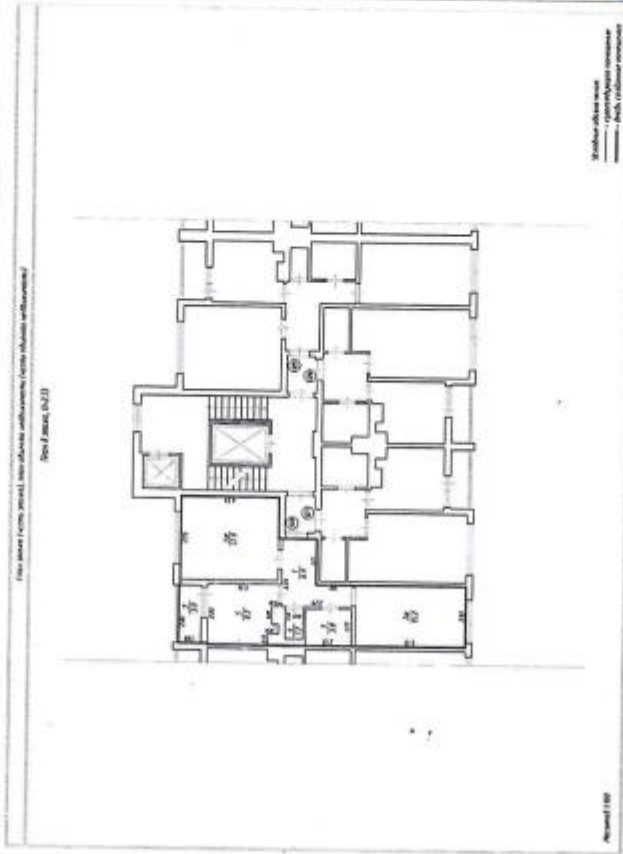
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Раздел 1 Лист 1 | |
|--|---|
| Помещение | |
| Лист № 1 раздела 1 | Вид объекта недвижимости |
| Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 3 | |
| 30.10.2024г. | |
| Кадастровый номер: | 39:15:110633:2788 |
| Номер кадастрового квартала: | 39:15:110633 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 06.12.2021 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Калининградская обл., г. Калининград, ул. Кабулова, д. П., кв. 128 |
| Площадь, м2: | 54,2 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 8 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5077869,96 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 39:15:110633:2755 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Кацер Евгений Игоревич (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Пятый элемент", 3919003797 |

| | |
|-------------------------------|--|
| полное наименование должности | инициалы фамилия Ф.И. - |
| | УЛ. ТЕЛЕВИЗОРНАЯ, 1 СТР. - 9 Г. КРАСНОЯРСК ДОКУМЕНТ-ВЕД: СМР01ИНА И. А Вх. № 66-Н/М |
| | 25.11.2024 |



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 | |
| Лист № 1 раздела 5 | Вид объекта недвижимости |
| 30.10.2024г. | Всего листов раздела 5: 1 |
| Кадастровый номер: 39:15:110633:2788 | Всего листов выписки: 3 |
| Номер этажа (этажей): 8 | |
|  | |
| Масштаб 1:100 | |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F030181A023B4549771E23798E7E9A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ
 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ с 10.08.2004 № 26. 03.2003

инициала, фамилия
КГБУ - МФЦ -
 УЛ. ТЕЛЕВИЗОРНАЯ, 1 СТР. 9
 Г. КРАСНОЯРСК
 Докум-вед: СИРОТНИНА Н. А.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шестопалова Нина Евгеньевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 246308188854
(инн)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000311

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000127 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

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

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000311

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №025494-1 от 15.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 15.07.2024;
2. №025495-2 от 15.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 15.07.2024;
3. №025496-3 от 15.07.2021, Оценка бизнеса, действителен до 15.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 21 год

Общий стаж: 27 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 мая 2024 г.

Дата составления выписки 03 мая 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 430090

Настоящий диплом выдан Нине Шестопаловой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10^{го} окт. 2001 г. по 22^ю июля 2002 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Брянской
государственной академии
(наименование образовательного учреждения (подразделения) работодателя (наименование организации))
цветных металлов и золота
по программе "Оценка предприятий
(бизнеса)"
(наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 22 июля 2002 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шестопаловой
(фамилия, имя, отчество)
Нины Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(профессия)
стоимости предприятий (бизнеса)


Государственный представитель государственной
аттестационной комиссии Фили
Директор (директор) Фили
Город Брянск от 2002

МФР Госата. 1986

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 187/2002 ФПО



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9, Тел: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



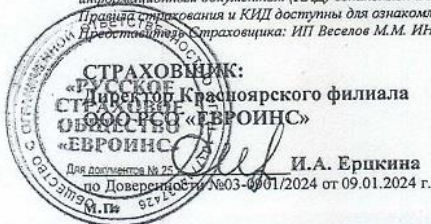
ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ№2726192

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ершиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №03-0901/2024 от 09.01.2024 г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ№2726192 от 07.06.2024 г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты на страхование от 07.06.2024 г., заключили полис страхования о нижеследующем:

| | | | |
|---|---|---------------------|----------------------|
| Объект страхования | имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам. | | |
| Страховой случай | установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба. | | |
| Страховая сумма | 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей | | |
| Лимит ответственности по одному страховому случаю | 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей | | |
| Франшиза | Не установлена | | |
| Страховая премия | 20 500,00 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей | | |
| Срок страхования | 12 мес. | с «23» июня 2024 г. | по «22» июня 2025 г. |
| Иные условия и оговорки | В соответствии с Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: -Заявление-Анкета на страхование от 07.06.2024 г.; - Договор страхования КРК01ФЛ/24/ГО-ОЦ№2726192 от 07.06.2024 г. | | |
| Страховщик | ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07 | | |
| Страхователь | Шестопалова Нина Евгеньевна ИНН: 246308188854 Тел. +7-902-943-34-08 | | |
| Дата выдачи полиса | «13» июня 2024 г. | | |

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
Страхователь, до заключения настоящего Договора (Полиса), с Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 20.11.2019 г., а так же Ключевым информационным документом (КИД) ознакомлен и согласен им следовать.
Правила страхования и КИД доступны для ознакомления на сайте Компании: www.euro-ins.ru/o-kompanii/regulations/.
Достоинство Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398



СТРАХОВАТЕЛЬ:

Н.Е. Шестопалова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

2 2 2 4 0 0 2 6 1 3 1 7

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1024

Город

Барнаул

Дата выдачи

30 июня 2014 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шестопалова

Нина Евгеньевна

с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года

получила повышение квалификации в (на)
ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный
технический университет им. И.И. Ползунова»

по программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

| Наименование | Объем | Оценка |
|----------------------------|-------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 ч | |
| Дисциплины по выбору | 32 ч | |
| Итого | 104 ч | |
| Удовлетворительный экзамен | | Отлично |

Исходная работа по теме:

«Оценка ценных бумаг для целей залога»



Федеральное агентство

по техническому регулированию

Секретариат

