



excopro.ru  
exco@list.ru

ООО "ЭКСКО"  
ИНН 3906145890  
КПП 390601001  
ОГРН 1053903340688

236040, г. Калининград,  
ул. Университетская, 2Г, офис 309  
+7 (4012) 519-111

# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

## **№ 033-26 от 24.02.2026 г.**

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

земельного участка с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м.,  
местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о.  
«Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное  
использование: стоянка транспортных средств

Дата оценки – 24.02.2026 г.

### **ЗАКАЗЧИК:**

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

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО» (ООО «ЭКСКО»)

2026 г.

## Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Данные об отчете.....	3
2. Общие положения.....	5
2.1. Задание на оценку.....	5
2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	7
2.3. Стандарты, применяемые при оценке объекта.....	8
2.4. Принятые при проведении оценки допущения.....	10
2.5. Работа с информацией.....	11
2.6. Заявление о соответствии.....	11
2.7. Основные этапы процесса оценки.....	12
3. Описание объекта оценки.....	12
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
3.2. Описание объекта оценки.....	12
4. Аналитическая часть.....	16
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	16
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	20
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	21
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	21
4.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	25
5. Теоретические основы оценки.....	26
5.1. Основные понятия и определения.....	26
5.2. Список использованных источников.....	31
5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.....	32
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	33
6.1. Обоснование выбора подходов и методов.....	33
6.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки.....	33
7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта.....	39
Приложения:.....	39

## 1. Основные факты и выводы

Основание проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000226000005 от 17.02.2026, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковского Сергея Александровича, действующего на основании Положения о комитете муниципального имущества и земельных ресурсов, утвержденного решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград», с одной стороны и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО», в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: земельный участок с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств.

### 1.2. Данные об отчете

Заказчик работы	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – 24.02.2026 г.; 4) предполагаемым использованием объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества по состоянию на дату оценки, устанавливаемую оценщиком самостоятельно, при этом дата оценки должна быть установлена в период, начиная с даты заключения контракта и в течение срока оказания услуг по контракту.
Дата оценки	20 февраля 2026 г.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Объект оценки	Земельный участок с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств
Затратный подход, руб.	обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	20 517 000 руб.
Доходный подход, руб.	обоснованно не применялся
Итоговая стоимость, руб.	20 517 000 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств, на дату оценки, составляет:

**20 517 000 (двадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей.**

Определение рыночной стоимости осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества. Отчет не может быть использован для иных целей.

Оценщик

Н.М. Русаченко

Директор ООО «ЭККО»

М.А. Горбатова



## 2. Общие положения

Основание проведения оценки: Муниципальный контракт № 0335300000226000005 от 17.02.2026, заключенный между Заказчиком – Комитетом муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград», в лице заместителя председателя комитета муниципального имущества и земельных ресурсов Радковского Сергея Александровича, действующего на основании Положения о комитете муниципального имущества и земельных ресурсов, утвержденного решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 16.07.2008 № 210 «О юридических лицах администрации городского округа «Город Калининград», с одной стороны и Исполнителем договора об оценке – ООО «ЭКСКО», в лице директора Горбатовой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава.

Порядковый номер отчета 033-26.

Дата составления 24.02.2026 г.

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки, включая имущественные права на объекты оценки	Земельный участок с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств
Состав Объектов оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Имущественные права на Объект оценки	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. Информация предоставлена Заказчиком. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оценка объекта оценки осуществляется исходя из права собственности.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН от 18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088. Документы представлены в Приложении 2.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется в целях установления стоимости муниципального имущества по состоянию на дату оценки, устанавливаемую оценщиком самостоятельно, при этом дата оценки должна быть установлена в период, начиная с даты заключения контракта и в течение срока оказания услуг по контракту.
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Предпосылки стоимости включают следующее: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта

	являются неопределенными лицами; 3) дата оценки – 24.02.2026 г.; 4) предполагаемым использованием объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка.
Дата осмотра	Осмотр объекта Оценщиком не производился, осмотр производился Заказчиком самостоятельно, результаты фотофиксации переданы Оценщику. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности
Дата оценки	24 февраля 2026 г.
Дата составления отчета об оценке	24 февраля 2026 г.
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».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Не требуется.
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 кроме как сторонами дела.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа в формате PDF, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.

## 2.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b>Заказчик</b>	
Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1 Тел.: +7 (4012) 92-33-48, + 7 (4012) 92-37-81, факс: + 7 (4012) 92-32-76 эл. почта: <a href="mailto:cityhall@klgd.ru">cityhall@klgd.ru</a> , <a href="mailto:merkulova@klgd.ru">merkulova@klgd.ru</a>
<b>Оценщик</b>	
Русаченко Наталья Михайловна	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813). Номер в Реестре РОО – 10076, присвоен 20.12.2016 г. Юр.адрес РОО: 105005, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ППИ № 002103, выдан 29.06.2016 г. ФГАОУВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта». Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010076, выданный СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование», г. Москва, срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036156-1 от 12 апреля 2024 г. по направлению «Оценка недвижимости». Стаж работы оценщиком с 2015 года. Тел: +79062196374, e-mail: <a href="mailto:yrknm@yandex.ru">yrknm@yandex.ru</a> Почтовый адрес: 236040, г. Калининград, ул. Университетская, 2 «г», офис 309.
<b>Исполнитель договора об оценке</b>	
Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО» (ООО «ЭКСКО»)	Запись о создании некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 10 января 2003 года за ОГРН 10033901800123 ИНН/КПП 3905048692/391201001 Фактический адрес: 236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2 «г», офис 309 Телефон/факс: (4012)519-111; 771-292; e-mail: <a href="mailto:exco@list.ru">exco@list.ru</a> Директор: Горбатова Марина Анатольевна
Соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Ст. 4. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики) Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям,

	<p>установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имеет в штате не менее двух лиц, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено,</li> <li>- ежегодно страхует свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц на пять миллионов рублей.</li> </ul> <p>Ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц. Ответственность застрахована на 5 000 000 руб. Страховой полис № 243800-035-000001, выдан КФ ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» г. Калининград, срок действия: с 10 марта 2025 г. по 10 марта 2026 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</p>	<p>Настоящим ООО «ЭКСКО» 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</b></p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</p>	<p><b>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</b></p>

### 2.3. Стандарты, применяемые при оценке объекта

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.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022
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

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» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) 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.sroooo.ru](http://www.sroooo.ru).

#### **2.4. Принятые при проведении оценки допущения**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- осмотр объекта Оценщиком не производился, осмотр производился Заказчиком самостоятельно, результаты фотофиксации переданы Оценщику. Полученная информация принимается с допущениями об ее достоверности
- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

## **2.5. Работа с информацией**

Федеральный стандарт ФСО III «Процесс оценки» определяет требования к работе с информацией, используемой при проведении оценки:

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

При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

В данной работе исходная информации об объектах оценки получена из предоставленных Заказчиком документов и материалов, осмотром объекта оценки, интервью с заказчиком. Заказчик оценки - правообладатель объекта оценки подтвердил, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам путем заверения заказчиком копий документов и материалов.

Рыночная информация получена путем поиска из различных интернет-источников. Запросы к информированным источникам не делались.

В процессе оценки оценщик использовал информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

## **2.6. 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 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, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), 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 представленными Заказчиком материалами.

### **2.7. Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включал следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки с оценщиком и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку или экологический, технический и иные виды аудита.

### **3. Описание объекта оценки**

#### **3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

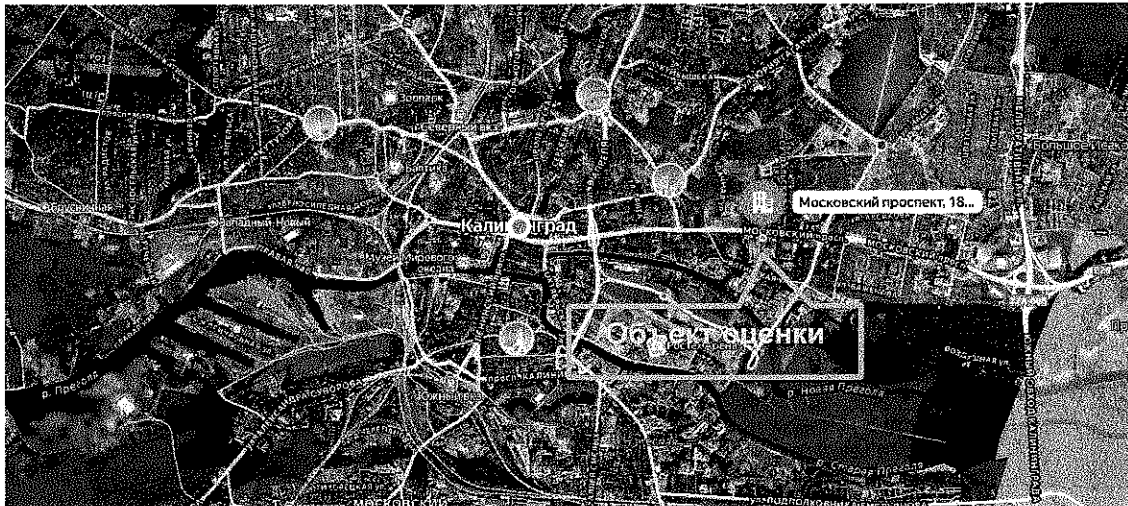
- Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 39:15:132806:1040 от 18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088.

#### **3.2. Описание объекта оценки**

Параметр	Значение параметра	Источник информации
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Выписка из ЕГРН от 18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088
Кадастровый номер	39:15:132806:1040	
Адрес	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Московский	
Категория земель	Земли населенных пунктов	



Местоположение на карте города



Расположение на Публичной кадастровой карте

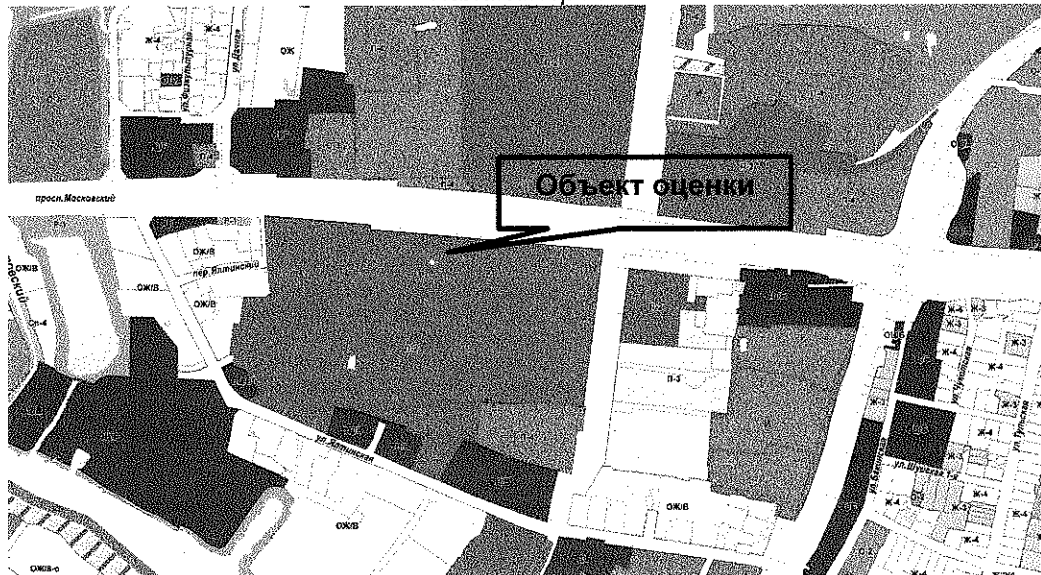
НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 39:15:132806:1040

Информация	Сервисы	Объекты	Читая 3D	Справка
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Земельно-пользовательский участок		
Дата введения		01.12.2025		
Кадастровый номер		39:15:132806:1040		
Кадастровый номер		39:15:132806		
Адрес		Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Московский		
Площадь участка		3 326 кв. м		
Статус		Учтываемый		
Куда приземлится		Земля населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Стоянка транспортных средств		
Формы собственности				
Кадастровая стоимость		4 836 606,94 руб.		
Условно-платежная кадастровая стоимость		1 453,64 руб./кв. м		

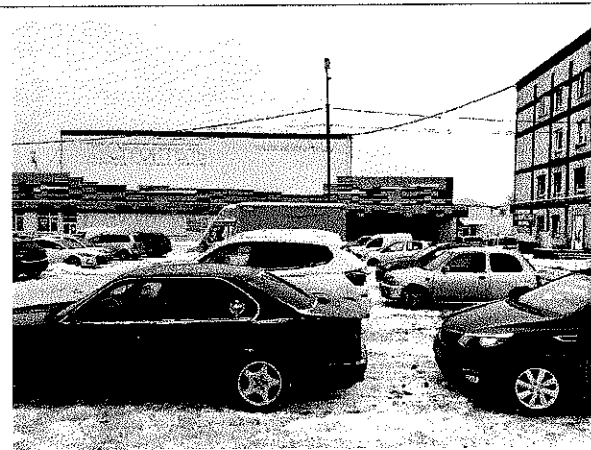
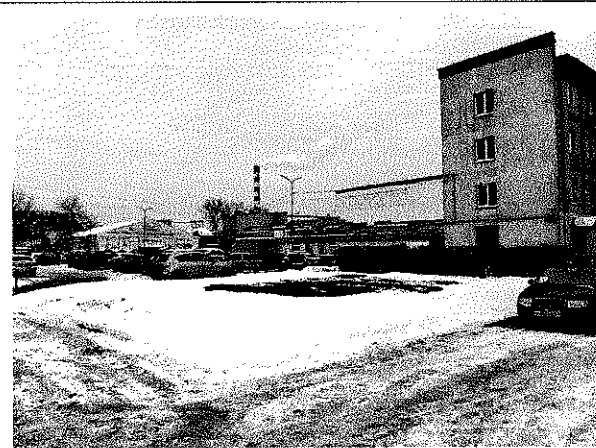


Расположение на карте градостроительного зонирования городского округа «Город Калининград»



П-2— Зона производственных объектов II, III классов опасности

Фотоматериалы:



## 4. Аналитическая часть

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

Макроэкономические показатели используются для определения темпов роста экономики, уровня ожиданий и перспектив.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	-1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	8,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,6	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	8,7	6,6	5,6/6,5 <sup>2</sup>	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>3</sup>			5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>														
рублей	98 772 <sup>3</sup>			98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 <sup>4</sup>			12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0				8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8				7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,5	7,0	5,9	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

<sup>3</sup> В январе-ноябре 2025 г.

<sup>4</sup> Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

\*\* Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее<sup>1</sup> – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году<sup>2</sup>, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г1 годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г<sup>2</sup>). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была

на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесечном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

Источник: <http://economy.gov.ru/>



Источник: <http://www.cbr.ru/>

## Социально-экономическое положение Калининградской области в декабре 2025 г.

	Декабрь 2025, млн рублей	В % к		2025, млн рублей	2025 в % к 2024
		декабрю 2024	ноябрю 2025		
Индекс промышленного производства	x	110,2	113,2	x	108,8
добыча полезных ископаемых	x	118,9	109,7	x	96,7
обрабатывающие производства	x	111,5	111,9	x	111,2
обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	101,4	122,4	x	105,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	107,0	115,8	x	101,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности <sup>1</sup> :					
добыча полезных ископаемых	747,1	50,0	67,7	22231,0	89,6
обрабатывающие производства	53930,1	95,5	116,2	524915,5	96,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8530,8	113,0	95,2	76198,6	116,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1032,0	120,7	114,4	10443,3	116,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	34482,7	в 2,2 р.	в 2,5 р.	129919,2	82,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	167,4	94,1	93,8	1220,3	100,0
Оборот розничной торговли	38011,4	101,1	115,2	392509,3	103,5
Оборот общественного питания	3417,8	109,4	106,0	37151,7	106,3
Объем платных услуг населению	12405,9	103,0	107,5	138127,3	103,7
Индекс потребительских цен	x	108,0	100,7	x	110,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	101,3	99,3	x	108,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за ноябрь, январь-ноябрь 2025)					
номинальная, рублей	74815,7	111,9 <sup>2</sup>	95,9 <sup>3</sup>	74674,7	116,7 <sup>4</sup>
реальная	x	102,6 <sup>2</sup>	95,2 <sup>3</sup>	x	105,1 <sup>4</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>5</sup>	2,1	130,9	104,8	x	x

<sup>1</sup> В стоимостных ценах без учета не добавленной стоимости, аренды и других финансовых обязательств платежей.

<sup>2</sup> Декабрь 2025 в % к ноябрю 2024.

<sup>3</sup> Январь 2025 в % к октябрю 2024.

<sup>4</sup> Январь 2025 в % к январю 2024.

<sup>5</sup> По данным Министерства социального развития Калининградской области.

Макроэкономические показатели Калининградской области демонстрируют тенденции, характерные в целом по России.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2025 году составил 129,9 млрд рублей, или 82,7% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

На конец декабря 2025 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (средняя численность работников, которых превышает 15 человек, без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 21291,0 млн рублей. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами на конец декабря составила 1 месяц.

Источник: <https://39.rosstat.gov.ru/>

### Выводы

Важнейшие показатели социально-экономического развития Российской Федерации и Калининградской области в декабре 2025 года показывали схожие тенденции развития в сторону восстановления экономики.

Мировой экономический кризис, затронувший социально-экономическое и политическое состояние России, в исследуемом периоде, оказал достаточно сильное влияние на рынок недвижимости. Прогноз по макроэкономике и динамике цен на недвижимость на ближайшие годы неопределенный.

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

Сегмент земельных участков под коммерческую застройку в России является важной частью рынка коммерческой недвижимости и во многом зависит от макроэкономической ситуации, градостроительной политики и доступности финансирования. В отличие от готовых коммерческих объектов, земля представляет собой инвестицию с более длинным горизонтом и повышенными рисками, но при этом даёт девелоперу максимальную гибкость в выборе формата проекта и стратегии монетизации. Основной правовой базой регулирования выступает Земельный кодекс Российской Федерации, а также нормы градостроительного зонирования, устанавливаемые муниципалитетами в рамках правил землепользования и застройки.

В крупных городах России предложение свободной земли ограничено, что поддерживает высокую стоимость участков, особенно с удачным расположением и подключёнными коммуникациями. В регионах ситуация более неоднородна: земли больше, но ниже платёжеспособный спрос и выше риски заморозки проектов. Существенную роль играет формат владения – часть земли находится в частной собственности, часть предоставляется в аренду у государства или муниципалитетов, часто через торги.

Отдельную нишу в этом сегменте занимают земельные участки под размещение автостоянок и паркингов. Их привлекательность обусловлена сравнительно низким порогом входа по сравнению со строительством капитальных объектов: открытая автостоянка требует минимальных вложений: выравнивание участка, асфальтирование или щебёночное покрытие, ограждение, освещение и система контроля доступа. В условиях плотной городской застройки и дефицита парковочных мест, особенно в центральных районах и возле транспортных узлов, такие проекты могут обеспечивать стабильный денежный поток.

В крупных городах России, спрос на парковочные пространства поддерживается высокой автомобилизацией и платной уличной парковкой. При этом развитие общественного транспорта и ограничения на въезд в центр частично сдерживают долгосрочный рост сегмента. В спальных районах и у станций метро парковки формата «перехватывающих» стоянок остаются востребованными, особенно если они интегрированы в транспортно-пересадочные узлы. В региональных центрах спрос более чувствителен к уровню доходов населения и активности малого бизнеса.

С инвестиционной точки зрения участки под автостоянки часто рассматриваются как промежуточный или временный формат использования земли. Инвестор может получать текущий доход от эксплуатации парковки и одновременно ожидать роста стоимости участка за счёт развития территории. В перспективе такие земли нередко переформируются под более капиталоемкие проекты – торговые, офисные или жилые объекты, если изменяется градостроительный статус или повышается плотность застройки района. Таким образом, парковка становится инструментом «консервации» актива с текущей монетизацией.

Ключевыми факторами, влияющими на экономику проекта автостоянки в России, являются локация, транспортный поток, наличие конкуренции (как организованной, так и стихийной парковки), правовой статус земли и срок аренды, если участок не находится в собственности. Существенное значение имеют градостроительные ограничения: вид разрешённого использования должен допускать размещение стоянки, а при строительстве многоуровневого паркинга требуется прохождение полноценной процедуры согласований и получение разрешения на строительство. Также важно учитывать подключение к электросетям, особенно с учётом постепенного роста числа электромобилей и необходимости зарядной инфраструктуры.

В последние годы рынок коммерческих земель в России стал более консервативным: девелоперы осторожнее подходят к покупке участков без чёткой

концепции и подтверждённого спроса. Банковское финансирование под земельные активы ограничено, что повышает требования к собственному капиталу инвестора.

#### 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для проведения анализа цен предложений была произведена выборка предложений земельных участков коммерческого назначения, свободных от застройки, расположенных в г. Калининграде и на границах города.

Выборка предложений земельных участков с указанием среднего, максимального и минимального значения удельной стоимости представлена в таблице:

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Описание	Цена предложения, руб.	Удельная цена, руб.	Источник информации	Отбор в расчет
1	ул. Ю. Гагарина, 114	2825	КН 39:03:030228:105, подъездные пути, под магазины	18700000	6619,47	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_282_sot_promnaznacheniya_4473249382">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_282_sot_promnaznacheniya_4473249382</a>	не принят в расчет (по назначению)
2	ул. Фрегатная	13270	КН 39:15:142025:1550 под многоуровневую парковку или элитный квартал ИЖС	152000000	11454,41	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_133_ga_promnaznacheniya_7804092324">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_133_ga_promnaznacheniya_7804092324</a>	не принят в расчет (по назначению площади)
3	ул. Подп. Емельянова	4100	КН 39:03:091104:596, под автостоянку	14 500 000	3536,59	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_41_sot_promnaznacheniya_7837936453">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_41_sot_promnaznacheniya_7837936453</a>	принят в расчет
4	ул. Подп. Емельянова	2996	КН 39:03:091104:598, под автостоянку	11 999 800	4005,27	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_3708550529">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_3708550529</a>	принят в расчет
5	Советский пр-т, 290	2702	КН 39:15:120322:243, под объекты придорожного сервиса	24 999 400	9252,18	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye-uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586</a>	принят в расчет
<b>Средняя цена за кв.м, руб.</b>					<b>6973,58</b>		
<b>Минимальная цена за кв.м, руб.</b>					<b>3536,59</b>		
<b>Максимальная цена за кв.м, руб.</b>					<b>11454,41</b>		

Анализ предложений продажи земельных участков коммерческого назначения показал, что земельные участки коммерческого назначения, свободные от застройки, в границах г. Калининграда практически отсутствуют. Имеющаяся выборка земельных участков показывает, что стоимость объектов зависит, главным образом, от уровня развития района их расположения. У участков, с хорошими подъездными путями, в районах с развитой инфраструктурой, цена выше, чем у участков, удаленных от объектов инфраструктуры. Диапазон цен на участки коммерческого назначения (без уточнения вида разрешенного использования) в г. Калининграда – 3500-14500 руб. за 1 кв.м. Среднее значение удельной цены составляет около 7000 руб. за 1 кв.м.

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

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

**Первая группа** – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса на землю прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

**Вторая группа** – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

**Третья группа** – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

**Четвертая группа** – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:
  - природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
  - экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
  - несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Часть 1, 2», под редакцией Лейфера Л.А, объект оценки относится к участкам коммерческого назначения:

№	Классы земельных участков	Принадлежность и категория в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
12	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1.4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.3.10.2 (3.1 в данном случае не включено).</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений для автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.</p>	4.0.3.0 (за исключением 3.11.7.2)

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Часть 1, 2», под редакцией Лейфера Л.А, основными ценообразующими факторами для участков под коммерческую застройку являются:

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,40
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
3	Расположение относительно красной линии	0,12
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,09
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,07
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Местоположение. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,65 до 1,54.

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62	0,67

Общая площадь. Корректировка по данному параметру, для участков площадью до 100 соток, находится в диапазоне от 0,77 до 1,31.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,25	1,73	1,80							
50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
100-200	0,65	1,11	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
200-300	0,55	0,77	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,38
300-400	0,45	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23	1,24	1,27
400-500	0,35	0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
500-600	0,25	0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
600-700	0,15	0,60	0,70	0,79	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800	0,05	0,57	0,66	0,77	0,85	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05
800-900	0,05	0,55	0,64	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900	0,05	0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Передаваемые имущественные права. Корректировка по данному параметру находится в диапазоне от 0,75 до 1,33.

Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77

Наличие коммуникаций. Корректировка на наличие электроснабжения находится в диапазоне от 0,80 до 1,25.

Таблица 137. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог	
	обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Корректировка на наличие газоснабжения находится в диапазоне от 0,80 до 1,25.

Таблица 158. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Корректировка на наличие водоснабжения находится в диапазоне от 0,84 до 1,19.

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Корректировка на наличие канализации находится в диапазоне от 0,84 до 1,19.

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

Можно выделить и другие факторы, влияющие на цену земельного участка, доля этих факторов в цене участка не более 10 %.

#### **4.5. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам;
- физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;
- максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал месторасположения, рыночный спрос, структуру недвижимости ближайшего окружения, социальный фон.

На основании всех этих факторов делается вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта. Если разрешенное и фактическое использование различно, но фактическое использование приносит больший доход, оценка производится исходя из фактического использования.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование по назначению – стоянка транспортных средств.

## **5. Теоретические основы оценки**

### **5.1. Основные понятия и определения**

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

**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.

**Оценщик** – специалист, имеющий квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший 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.

## **5.2. Список использованных источников**

### **1. Нормативно-правовая база, имеющая отношение к настоящей оценке:**

- Гражданский Кодекс РФ, часть первая, часть вторая;
- Федеральный Закон от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки (см. п. 2.3);
- Свод стандартов и правил СПОД РОО 2022.

### **2. Методическая литература**

- Курс экономической теории/ под ред. М.Н. Чепурина, Е.А. Киселевой: Учебник – 5 издание – Киров: АСА, 2005. – 832с.;
- Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества - М.: Интерреклама, 2003. — 688.;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 1»);
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 2»);
- «Сборник корректировок «Земельные участки», 2024 г., составленный НП «Евразийский союз экспертов»;
- Другая специальная литература;
- Интернет-ресурсы по теме оценки.

### **3. Рыночная информация**

- Интернет ресурсы. Ссылки на используемые для получения информации сайты приведены при применении полученных данных и в Приложении №1.

### **5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки**

#### **Сравнительный подход**

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

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых по основным ценообразующим факторам объектов.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых. Возможно применение метода парных сравнений или математическое моделирование цены. При парном сравнении все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки, т.е. если характеристика Аналога лучше, чем Объекта оценки применяется понижающий коэффициент и наоборот.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению рыночной стоимости исследуемого объекта.

#### **Затратный подход**

Затратный подход в оценке недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Методами затратного подхода определяют вначале полную стоимость воспроизводства (ПСВ), а затем остаточную (с учетом износа) рыночную стоимость. ПСВ показывает, сколько может стоить объект, если его создали и продали на дату оценки, т. е. при существующем уровне цен.

#### **Доходный подход**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по

присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход применяется только для объектов приносящих доход. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

## **6. Определение рыночной стоимости объектов оценки**

### **6.1. Обоснование выбора подходов и методов**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход. Для оценки недвижимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемым, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка г. Калининграда выявлена информация о предложениях по объектам, аналогичным оцениваемому. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Затратный подход. Для оценки земельных участков затратный подход не применяется. Затратный подход основан на определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений, а земля, как природный ресурс, не имеет затрат на создание. Затратный подход не применялся.

Доходный подход. Имеется возможность установления размера арендной платы исходя из стоимости участка и усредненным данным по эксплуатационным расходам и требуемой доходности. При наличии базы для реализации сравнительного подхода результат доходного подхода будет иметь меньшую достоверность. Принято решение не использовать доходный подход в данной оценке.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определялась сравнительным подходом (методом сравнения продаж).

### **6.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки**

#### Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м земли, как наиболее универсальная, используемая при установлении удельного показателя кадастровой стоимости.

#### Отбор аналогов

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в п. 4.3 данного отчета. Там же проанализирована возможность принятия объектов в качестве аналогов.

Отбор аналогов осуществлялся по следующим критериям:

<b>Вид объекта недвижимости</b>	<b>Земельный участок</b>
Местоположение	г. Калининград, поселки на границах с г. Калининградом.
Площадь	от 20 до 50 соток
Назначение	Объекты придорожного сервиса, автостоянки

В таблице ниже приведена исходная информация об объектах-аналогах и расчет стоимости объекта оценки.

Скриншоты интернет страниц представлены в Приложении № 1.

<b>Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки</b>				
№ аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	г. Калининград, Московский пр-т, КН 39:15:132806:1040	п. Малое Луговое (ул. Подп. Емельянова), КН 39:03:091104:596	п. Малое Луговое (ул. Подп. Емельянова), КН 39:03:091104:598	г. Калининград, Советский пр-т, 290, КН 39:15:120322:243
<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_41_s_ot_promnaznacheniya_7837936453">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_41_s_ot_promnaznacheniya_7837936453</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_3708550529">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_3708550529</a>	<a href="https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586">https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uc_hastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586</a>
<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	3326	4100	2996	2702
<b>Цена предложения в объявлении, руб.</b>		14 500 000	11 999 800	24 999 400
<b>Удельная стоимость, руб./кв.м</b>		3536,59	4005,27	9252,18
<b>Вид цены</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Передаваемые права</b>	собств.	частная собственность	частная собственность	частная собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Условия финансирования</b>	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Условия продажи</b>	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Вид цены (торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		0,88	0,88	0,88
<b>Дата объявления</b>		29.01.2026	05.02.2026	02.02.2026
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Местоположение относительно областного центра</b>	г. Калининград	п. Малое Луговое	п. Малое Луговое	г. Калининград
Корректировка		1,19	1,19	1,00
<b>Местоположение относительно автомагистралей</b>	рядом	удален	удален	удален
Корректировка		1,22	1,22	1,22
<b>Вид разрешенного использования</b>	стоянка транспортных средств	для автостоянки	для автостоянки	объекты придорожного сервиса
Корректировка		1,00	1,00	0,52
<b>Площадь, кв.м</b>	3326	4100	2996	2702
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Инженерно-техническая инфраструктура</b>	электричество на участке	электричество на участке	электричество на участке	имеется возможность подключения
Корректировка		1,00	1,00	1,25
<b>Форма участка</b>	правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Рельеф</b>	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)	без особенностей (ровный)

<b>Характеристика аналогов и расчет стоимости объекта оценки</b>				
№ аналога	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Местоположение</b>	г. Калининград, Московский пр-т, КН 39:15:132806:1040	п. Малое Луговое (ул. Подп. Емельянова), КН 39:03:091104:596	п. Малое Луговое (ул. Подп. Емельянова), КН 39:03:091104:598	г. Калининград, Советский пр-т, 290, КН 39:15:120322:243
Корректировка		1,00	1,00	1,00
<b>Наличие замощения</b>	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		1,15	1,15	1,15
Скорректированная стоимость		5196,03	5884,63	7425,02
<b>Средняя скорректированная стоимость руб./кв.м.</b>		<b>6168,56</b>		
<b>Площадь объекта оценки, кв.м</b>		<b>3326</b>		
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>20 516 637</b>		
<b>Стоимость объекта оценки, руб. (округленно)</b>		<b>20 517 000</b>		

### **Комментарии по внесению корректировок**

Размер корректировок обосновывался корректировками по данным справочников:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 1»);
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Л.А. Лейфера. Издательство: «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки». - Нижний Новгород, 2024 г. (далее - Справочник оценщика «Земельные участки. Часть 2»);
- «Сборник корректировок «Земельные участки», 2024 г., составленный НП «Евразийский союз экспертов».

#### **Корректировка на условия продажи.**

Данный вид корректировки не вводился, так как объекты аналоги имеют типичные условия продажи.

#### **Корректировка на условия финансирования.**

Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости; рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. К нерыночным схемам относят оплату в рассрочку. В данном случае корректировка не вносится, так как условия финансирования у всех объектов предполагается – наличный расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи.

#### **Корректировка на временную сопоставимость.**

При подборе объектов сравнения к рассмотрению принимались земельные участки, находящиеся в свободной оферте в период проведения работ по оценке. Таким образом, база исследования отображает состояние рынка в период, наиболее приближенный к дате оценки. Корректировка не применялась.

### Корректировка на передаваемые права.

Особенностей права для аналогов не отмечено, поэтому оно принимается как полное, без обременения. Для объекта оценки необходимо определить рыночную стоимость, т.е. стоимость на открытом свободном рынке, когда продавец и покупатель свободны в своих решениях. Право собственности объектов-аналогов определено согласно открытым данным «НСПД. Геоинформационный портал» (<https://nspd.gov.ru/>) по кадастровому номеру объекта-аналога.

### Корректировка на уторговывание.

Оценщик не располагает данными о сделках в этом секторе недвижимости и использует в расчетах цены предложений. При внесении корректировки на торг принимается во внимание разница между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения.

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 2» (стр.367):

Таблица 285. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,1%	17,2%
6	Курортные регионы			

Ко всем аналогам применяется среднее значение корректировки для городов численностью до 500 тыс. чел. – 12,2% или 0,88.

### Корректировка на местоположение относительно областного центра.

Объект оценки и аналог №3 расположены в границах г. Калининграда, аналоги №1 и №2 расположены вблизи областного центра в пос. Малое Луговое. Для аналогов №1 и №2 (расположенных в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра) применена корректировка в размере 1,19, согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 1» (стр.146):

Таблица 43. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,19	1,35	1,79	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,64	1,00	1,14	1,50	1,73
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,88	1,00	1,32	1,52
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,66	0,75	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты		0,58	0,66	0,87	1,00

#### Корректировка на местоположение относительно автомагистралей

Объект оценки имеет прямой съезд с автомагистралей Московский пр-т, аналоги удалены от главных автомагистралей. Для аналогов применялась корректировка в размере 1,22, согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 1» (стр.289):

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,22
	на удалении	0,82	1,00

#### Корректировка на вид разрешенного использования.

Вид разрешенного использования объекта оценки (стоянка транспортных средств) и аналогов №1 и №2 (под автостоянку) предполагает ограниченный функционал использования и более низкий доходный потенциал по сравнению с видом разрешенного использования аналога №3 (объекты придорожного сервиса), допускающим размещение комплекса коммерческих объектов (АЗС, СТО, торговля, общепит). В связи с меньшей интенсивностью возможного использования объекта оценки, для аналога №3 применена понижающая корректировка в размере 0,52, согласно данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2024 г., составленного НП «Евразийский союз экспертов» (стр. 53):

Таблица 31. Отношение цен земельных участков вспомогательного использования к ценам участков основного назначения

Код	Сегмент	Наиболее типичное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
1	Сельскохозяйственная	0,78	0,50	0,97
2.1	Индивидуальная жилая	0,54	0,50	0,85
2.2	Жилая многоэтажная	0,50	0,40	0,65
2.3	Гаражи	0,50	0,40	0,65
4	Коммерческая	0,52	0,40	0,65
6	Производственная	0,50	0,40	0,60

#### Корректировка на площадь.

Объект оценки и аналоги находятся в едином диапазоне площадей для размещения коммерческих объектов (27-41 сотки). Корректировка не применялась.

#### Корректировка на инженерно-техническую инфраструктуру.

Объект оценки и аналоги №1 и №2 имеют подведенное электричество, аналог №3 имеет возможность подключения. Корректировка принята для аналога №3 в размере 1,25, согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 1» (стр.242):

Таблица 137. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

#### Корректировка на форму участка.

Объект оценки и аналоги имеют подходящую форму для размещения стоянки транспортных средств. Корректировка не применялась.

#### Корректировка на рельеф участка.

Объект оценки и аналоги не имеют изъянов рельефа. Корректировка не применялась.

#### Корректировка на наличие замощения.

Объект оценки имеет замощение по большей части земельного участка (асфальт, тротуарная плитка). Аналоги не имеют покрытия земельных участков. Корректировка применялась в размере 1,15, согласно Справочнику оценщика «Земельные участки. Часть 1» (стр.364):

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. участок	неасфальт. участок
объект оценки	асфальт. участок	1,00	1,15
	неасфальт. участок	0,87	1,00

## 7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

Теоретически, на сбалансированном и совершенном рынке недвижимости, рыночные издержки на создание объекта недвижимости, рыночная информация по продажам аналогов и капитализированный доход от объекта недвижимости, должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравнивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения. Но в зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

В данной оценке использовался один метод оценки – в рамках сравнительного подхода, применения которого обосновано в соответствующих разделах отчета. Результату сравнительного подхода присвоен вес 100%. Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже:

Объект оценки	Земельный участок с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств
Затратный подход, руб.	обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	20 517 000 руб.
Доходный подход, руб.	обоснованно не применялся
Итоговая стоимость, руб.	20 517 000 руб.

Итоговое значение рыночной стоимости земельного участка с КН 39:15:132806:1040, площадью 3326 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Калининградская область, г.о. «Город Калининград», г. Калининград, пр-кт Московский, разрешенное использование: стоянка транспортных средств, на дату оценки, составляет:

**20 517 000 (двадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей.**

### Приложения:

Приложение 1. Источники информации об аналогах – 3 листа;

Приложение 2. Документы, предоставленные Заказчиком – 4 листа;

Приложение 3. Копии документов Исполнителя – 6 листов.

Оценщик

Н.М. Русаченко

Директор ООО «ЭКСКО»



М.А. Горбатова

## Источники информации об аналогах

### Аналог №1

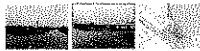
← → Ⓜ ↻ ☆ 4.3 📍 www.avito.ru Участок 41 сот. (...)

#### Участок 41 сот. (промназначения)

**14 500 000 ₽**

353 559 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное 🔄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 932 510-39-62

Написать продавцу  
Написать агентству

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство  
Надежный партнер Реквизиты проверены  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Марина

#### Об участке

Площадь: 41 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

#### Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,  
Луговское территориальное управление



Рассрочка на 10 месяцев  
Иксбэк до 10% по карте Халва

#### Описание

Продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в микрорайоне Борисово, ориентир: Борисовский рынок (50м от шоссе).

Участок 41 сот. земли, в СОБСТВЕННОСТИ, для коммерческой деятельности (под автомойку, обслуживание автотранспорта, объектов торговли бытового назначения и т.д.).

На участке есть электричество - 15 квт (при желании можно увеличить эл. мощность), вода- центральная, ливневая канава.

Асфальтовая дорога до самого участка с ночным освещением!

Отличное место для коммерческой деятельности, в непосредственной близости от въезда на БОРИСОВСКИЙ РЫНОК!

Кадастровый номер участка: 39-03-091104-596

Звоните!

Полное юридическое сопровождение сделки!

№ 7837936453 23 января в 19:03 161 просмотр (1-0 в избранном) Пожаловаться

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_41\\_sot\\_promnaznacheniya\\_7837936453](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot_promnaznacheniya_7837936453)



## Участок 27 сот. (промназначения)

24 999 400 Р

925 904 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 936 588-46-97



Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН «АЛЬТЭРА»  
Агентство  
На Авито с 2020 года  
Надежный партнер Рецензии проверены

Подписаться на продавца

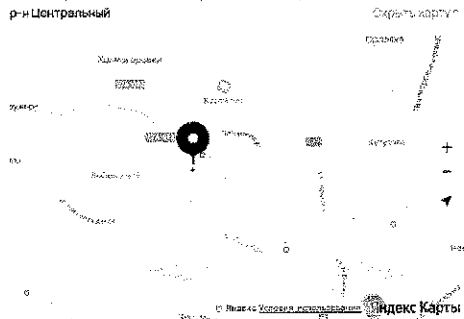
Контактное лицо  
Королева Александра

### Об участке

Площадь: 27 сот.

### Расположение

Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290  
р-н Центральный



Подарок к каждому заказу!

**Вобла. Малосольная  
вяленая**

Янтарное мясо и безумно вкусная  
икра

Позвоните

### Описание

Арт. 55124668

Продается земельный участок на Советском проспекте в Центральном районе города Калининграда (ориентиры - микрорайон Чкаловск, Северный обход Калининграда, Люблинское шоссе).

Участок общей площадью 27,02 сотки расположен на первой линии Советского проспекта в направлении из Калининграда в сторону побережья Балтийского моря (Светлогорск, Зеленоградск, Янтарный). Рядом расположены АЗС, автомойка самообслуживания, кафе, магазины. Участок сухой ровный. Коммуникации рядом с участком: есть скважина и 100 кВт электроэнергии.

Большой автомобильный трафик. Идеально подойдет под строительство ТЦ, магазина, автосервиса. Территориальная зона П-4, вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, категория земель - земли населенных пунктов. Есть ГПЗУ.

Поможем оформить ипотеку в любом банке.

Специальные условия на ипотечное страхование.

Все виды безопасных расчетов.

Полное сопровождение сделки.

Услуга выездной регистрации без похода в МФЦ.

Ваша сделка пройдет легко и комфортно!

АН «АЛЬТЭРА» - Ваш эксперт по недвижимости.

ИГ 5184640586 2 февраля в 23:00 - АЗС промназначения (18 фото) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_27\\_sot\\_promnaznacheniya\\_3484640586](https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_3484640586)

Документы, предоставленные Заказчиком

Федеральное публично-правовое агентство «Роскадастры» по Калининградской области

Федеральное публично-правовое агентство «Роскадастры» по Калининградской области


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.12.2025, поступившего на рассмотрение 18.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 36
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088			
Кадастровый номер:	39:15:132806:1040		
Номер кадастрового квартала:	39:15:132806		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Московский		
Площадь:	3326 1/30		
Кадастровая стоимость, руб.:	4834806,64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:000000:7427, 39:15:000000:9722		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Стоянка транспортных средств		
Сведения о кадастровом инженере:	Чиркина Елена Владимировна, № 2131, в СРО Ассоциация "Кадастровые инженеры", СНИЛС 135-841-45566, договор на выполнение кадастровых работ от 15.10.2025 № 3116/03117-25, дата завершения кадастровых работ: 28.10.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914458959578709206202504 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТАК УДАР ПИШЕВЫЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 18.12.2025 по 18.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 36
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088			
Кадастровый номер:	39:15:132806:1040		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым земельном покое, охотничьего угодья, заповедника:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством национальным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган Администрации городского округа "Город Калининград" уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00914458959578709206202504 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ТАК УДАР ПИШЕВЫЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 18.12.2025 по 18.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 36
18.12.2025г. № КУВН-001/2025-229446088		39:15:132806:1040	
Кадастровый номер:			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; справка о балансовой принадлежности от 21.04.2017 № ЯЭ:4925 выдан: ОАО "Яктарьэнерго"; письменное обращение от 24.08.2017 № УС-441 выдан: АО Яктарьэнерго; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; справка о балансовой принадлежности от 21.04.2017 № ЯЭ:4925 выдан: ОАО "Яктарьэнерго"; письменное обращение от 24.08.2017 № УС-441 выдан: АО Яктарьэнерго; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; справка о балансовой принадлежности от 21.04.2017 № ЯЭ:4925 выдан: ОАО "Яктарьэнерго"; письменное обращение от 24.08.2017 № УС-441 выдан: АО Яктарьэнерго; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; справка о балансовой принадлежности от 21.04.2017 № ЯЭ:4925 выдан: ОАО "Яктарьэнерго"; письменное</p>		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре информации и документов, имеющих значение для государственной власти и управления Калининградской области РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 18.09.2025 по 30.12.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 36
18.12.2025г. № КУВН-001/2025-229446088		39:15:132806:1040	
Кадастровый номер:			
	<p>обращение от 24.08.2017 № УС-441 выдан: АО Яктарьэнерго; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; справка о балансовой принадлежности от 21.04.2017 № ЯЭ:4925 выдан: ОАО "Яктарьэнерго"; письменное обращение от 24.08.2017 № УС-441 выдан: АО Яктарьэнерго; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 24.11.2025 № 24892 выдан: "Вооджиал" Государственное предприятие Калининградской области; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: межевой план от 27.10.2025 выдан: ООО «ГЕОЦЕНТР»; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: межевой план от 27.10.2025 выдан: ООО «ГЕОЦЕНТР»; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.12.2025; реквизиты документа-основания: межевой план от 27.10.2025 выдан: ООО «ГЕОЦЕНТР». Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будет зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.</p>		
Получатель выписки:	Петрова Александра Александровна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре информации и документов, имеющих значение для государственной власти и управления Калининградской области РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 18.09.2025 по 30.12.2025	инициалы, фамилия



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 36	
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088							
Кадастровый номер:				39:15:132806:1040			
1	2	3	4	5	6	7	8
18	1.1.18	1.1.19	7°15,0'	26,07	данные отсутствуют	39:15:132806:782(1)	Россия, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, дом № 184
19	1.1.19	1.1.1	95°6,4'	27,41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Николаевич Абрамченко Выполнен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 18.09.2025 на 18.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	
Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 36	
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229446088			
Кадастровый номер:		39:15:132806:1040	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-39, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	354303.01	1192280.85	-	0,1
2	354305.45	1192253.55	-	0,1
3	354279.59	1192250.26	-	0,1
4	354278.57	1192258.73	-	0,1
5	354289.53	1192260.27	-	0,1
6	354284.2	1192299.27	-	0,1
7	354280.88	1192319.66	-	0,1
8	354275.24	1192359.66	-	0,1
9	354269.26	1192409.95	-	0,1
10	354267.19	1192424.7	-	0,1
11	354288.03	1192426.88	-	0,1
12	354290.33	1192405.22	-	0,1
13	354291.3	1192396.06	-	0,1
14	354295.41	1192357.2	-	0,1
15	354296.04	1192351.3	-	0,1
16	354300.34	1192310.67	-	0,1
17	354300.55	1192308.36	-	0,1
18	354301.07	1192302.48	-	0,1
19	354302.41	1192287.52	-	0,1
1	354303.01	1192280.85	-	0,1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сергей Николаевич Абрамченко Выполнен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 18.09.2025 на 18.12.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Копии документов Исполнителя



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАЛТИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ ИММАНУИЛА КАНТА»

Диплом является документом  
установленного образца

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 480

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ИИИ № 002103

Настоящий диплом выдан  
**Юрченко**  
**Наталье Михайловне**


в том, что она с « 05 » октября 2015 г. по « 29 » июня 2016 г.  
прошла(а) профессиональную переподготовку в Федеральном  
государственном автономном образовательном учреждении  
высшего образования «Балтийский федеральный университет  
имени Иммануила Канта»  
по  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 28 » июня 2016 г.  
устанавливает право (соответствие квалификации)  
**Юрченко Натальи Михайловны**

на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Член аттестационной комиссии  


 **Росси**, Калининград, год 2016




**А С С О Ц И А Ц И Я**  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ


**Оценщик:**  
**Русаченко Наталья Михайловна**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 391000173561**  
(ИИИ)

**включен в реестр членов РОО:**  
**20 декабря 2016 года, регистрационный № 010076**

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.**

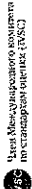
**Президент**  
  
**Ю.В. Козыр**

  
0002993 \*



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

ОГРН 1207706240813 | ИНН 9701159733  
 25 107078, г. Москва, в/а 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 862-74-25 (495) 261-57-53 | Факс: (495) 267-87-18



Член Международного комитета  
 независимых оценщиков (RSCA)



Ассоциация независимых  
 оценщиков России (REGOVA)

Член Единого государственного реестра  
 оценщиков Российской Федерации

**Выписка**  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

ООО "ЖСКО"

о том, что **Русаченко Наталья Михайловна**

является членом РОО в полном(ых) в реестре с 2016 г. за регистрационным номером 010026

Добровольно прекратившая права осуществления оценочной деятельности ДС

Настоящая выписка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия ДС

Квалификационный аттестат:

1. ДС № 1352 от 12.04.2024. Оценка недвижимости. Свидетельство № 12.04.2022.
2. ДС № 1352 от 12.04.2024. Оценка недвижимости. Свидетельство № 12.04.2022.
3. ДС № 1352 от 12.04.2024. Оценка недвижимости. Свидетельство № 12.04.2022.

Иные дополнительные квалификационные аттестаты, сформированные в реестре выданы саморегулируемой организацией оценщиков:

Срок в области оценочной деятельности не установлен

Общий стаж: 10 лет

Информация в области образования или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

1. Диплом УРПР от 29.06.2016 от УРПР ВО "Валдайский федеральный университет имени Иммануила Канта (бывшегося в области оценки)
2. Диплом № 10846 от 19.06.2015 от РГОУ ВПО "Каминградский государственный университет (бизнес)

Всего часов профессионального обучения по направлению 2 часа

Объем профессионального обучения - 10 кв.

Объем баллов - 9 кв

Сведения о результатах профессионального РОО приравнены к саморегулируемой организации:

1. Членство с 28.01.2019 - 27.02.2019, название правления: Правление РОО №66 от 05.10.2015 г. в составе: Правление:
2. Членство с 14.01.2022 - 31.01.2022, название правления: Правление РОО №78 от 12.10.2021 г. в составе: Правление:
3. Членство с 03.02.2023 - 03.02.2023, название правления: Правление РОО №39 от 16.10.2024 г. в составе: Правление:

Внес в квалификационный фонд оценщиков в размере: 8000 руб., аккредитованной по форме оценки выданы акт

Информация в отношении жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членом РОО по 10.03.2023 жалоб на профессиональную деятельность, оценка, отчеты не поступило и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о дисциплинарных мерах и о квалификационном фонде, а также информация о внесении в квалификационный фонд. Сведения о результатах профессионального РОО приравнены к саморегулируемой организации оценщиков.

Дубликат выписки предоставлен по запросу ООО "ЖСКО" от 10 марта 2025 г.

Дата составления выписки: 10 марта 2025 г.



Руководитель Отдела ведения реестра: В.В. Зоринков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036156-1 от 12 апреля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Русаченко Наталье Михайловне**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»

от 12 апреля 2024 г. № 343

Директор *(подпись)* А.С. Букин

Квалификационный аттестат выданы на три года и действует  
 от 12 апреля 2027 г.

г. Калининград

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

07 октября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСКО», именуемое в дальнейшем «Работодатель», в лице директора Горбатовой Марины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданка Руслановича Наталья Михайловна, именуемая в дальнейшем «Работник», с другой стороны, заключили настоящий Трудовой договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Настоящий Трудовой договор регулирует трудовые отношения между Работодателем и Работником.
1.2. Работник принимается на работу в ООО «ЭКСКО» на должность оценщика.
1.3. Работа по настоящему Трудовому договору является для Работника работой по совместительству.
1.4. Место работы Работника - офис ООО «ЭКСКО», расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Улановская, дом 21, офис 309.
1.5. Настоящий Трудовой договор заключен на неопределенный срок.
1.6. Трудовой договор вступает в силу со дня его подписания Работником и Работодателем.

2. Права и обязанности сторон

- 2.1. Трудовые обязанности Работника изложены в соответствующей Должностной инструкции.
2.2. Работник обязан:
2.2.1. Выполнять условия настоящего Трудового договора, обеспечивать четкость и оперативность в решении поставленных задач, безусловную исполнительность, дисциплинированность и организованность на рабочем месте.
2.2.2. Добросовестно, своевременно, на высоком профессиональном уровне и точно выполнять свои трудовые обязанности.
2.2.3. Выполнять распоряжения Работодателя в полном объеме и в установленные сроки.
2.2.4. Соблюдать требования охраны труда и пожарной безопасности. Немедленно извещать своего непосредственного руководителя или вышестоящего руководителя о любой ситуации, угрожающей жизни и здоровью людей, о каждом несчастном случае, происшедшем на производстве или об ухудшении состояния своего здоровья.
2.2.5. Строго соблюдать режим коммерческой тайны и интерес Работодателя в отношении с третьими лицами.
2.2.6. Возместить причиненный Работодателю ущерб, если Работник виноват в разглашении информации, являющейся коммерческой тайной, ставшей ему известной в связи с исполнением им трудовых обязанностей.
2.2.7. Не допускать действий (бездействия), наносящих моральный, материальный ущерб, ущерб деловой репутации клиенту Работодателя.
2.2.8. Соблюдать этику поведения в процессе трудовой деятельности.
2.2.9. Верно относиться к имуществу других работников.
2.2.10. Немедленно сообщать своему непосредственному руководителю любым доступным способом о фактах угрожающих жизни и здоровью работников, сохранности имущества Работодателя, а также фактах: принуждения ареста деловой репутации, нанесения Работодателю материального ущерба, разглашения Информации, составляющей коммерческую тайну.
2.2.11. Не информировать о размере своей заработной платы и не интересоваться размерами заработной платы любого другого работника.
2.3. Работник имеет право:
2.3.1. На заключение, изменение и расторжение Трудового договора в порядке и на условиях установленных ТК РФ.
2.3.2. На предоставление ему работы, обусловленной Трудовым договором.
2.3.3. На оборудованное рабочее место, на обеспечение организационными и материальными техническими средствами, необходимыми Работнику для выполнения своей трудовой функции.
2.3.4. На своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии с настоящим Трудовым договором.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-15476724/0325R/77609060324 - 010076 от «02» декабря 2021 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в соответствии с Законом Российской Федерации от 27.07.2010 № 173-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон) и Правилами страхования, утвержденными в соответствии с Законом (далее - Правила).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Уполномоченный представитель Страхователя: ФИО: [Имя Фамилия], паспорт: [Номер], адрес: [Адрес].

2. СУБСТРАХОВАННЫЕ:

2.1. СПИСОК субстрахованных: [Имена и адреса субстрахованных].

3. ОБЪЕМ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объем страхования по настоящему Договору устанавливается в соответствии с условиями страхования, содержащимися в Правилах страхования.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. Страховой случай - событие, влекущее за собой наступление страхового случая, предусмотренного условиями страхования.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

5.1. Период страхования - период, в течение которого действует страхование.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Ретроактивный период - период, в течение которого действует страхование до начала действия Договора.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. Страховое возмещение - сумма денежных средств, выплачиваемая Страхователем в пользу Субстрахованного в случае наступления страхового случая.

8. СТРАХОВАЯ СУММА:

8.1. Страховая сумма - сумма денежных средств, подлежащая выплате Страхователем в случае наступления страхового случая.

9. ФОРУМ:

9.1. Место заключения Договора является местом заключения Договора.

10. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ СТРАХОВОГО ПРЕТЕНЗИИ:

10.1. Порядок оценки страхового претензии устанавливается в Правилах страхования.

11. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

11.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

12. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

12.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

13. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

13.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

14. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

14.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

15. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

15.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

16. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

16.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

17. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

17.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

18. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

18.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

19. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ:

19.1. Порядок возмещения устанавливается в Правилах страхования.

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

Сотраховщик: [Подпись]

2.3.5. На полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте.

2.3.6. На профессиональную подготовку, переподготовку и повышение своей квалификации, в порядке, установленном ТК РФ.

2.3.7. На обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2.4. Работодатель обязан:

2.4.1. Соблюдать трудовое законодательство и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы трудового права, локальные нормативные акты, условия настоящего Трудового договора.

2.4.2. Предоставлять Работнику работу, обусловленную Трудовым договором.

2.4.3. Обеспечить безопасность и условия труда, соответствующие государственным нормативным требованиям охраны труда.

2.4.4. Обеспечить Работника оборудованием, инструментами, нормативной документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.

2.4.5. Знакомить Работника под роспись с принятыми локальными нормативными актами, непосредственно связанными с его трудовой деятельностью, а также с правилами по охране труда в части, касающейся осуществления им своих трудовых обязанностей.

2.4.6. Выплачивать своевременно и в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату.

2.4.7. Обеспечивать обязательное социальное страхование работников в порядке, установленном федеральными законами.

2.5. Работодатель имеет право:

2.5.1. Заключать, изменять и расторгать Трудовой договор с Работником в порядке и на условиях, которые устанавливаются ТК РФ, иными федеральными законами.

2.5.2. Принимать локальные нормативные акты обязательные для исполнения Работником.

2.5.3. Требовать от Работника добросовестного исполнения трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу Работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у Работодателя, если Работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников, собственности Правил внутреннего трудового распорядка.

2.5.4. Оценить, качество работы Работника, получать от него текущую информацию о выполненной работе, относящейся к ведению Работника, контролировать его работу по срокам, объему.

2.5.5. Применять Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном ТК РФ.

2.5.6. Поощрять Работника, добросовестно исполняющего свои трудовые обязанности (объявлением благодарности, премированием, награждением денежным подарком и иными видами поощрения).

### 3. Условия труда

3.1. Работодатель обязуется создать для Работника условия труда, необходимые для нормального исполнения им трудовых обязанностей в соответствии с действующими требованиями охраны труда и санитарными нормами.

3.2. Работник подлежит обязательному социальному страхованию и социальному обеспечению в соответствии с ТК РФ и иными федеральными законами.

### 4. Оплата труда

4.1. Форма оплаты труда сдельно-процентная. Размер сдельной ставки составляет от 20% до 35% от стоимости выполненных работ и определяется с учетом степени сложности и участия работника в выполнении порученной работы в соответствии с записанной должностью и реализуется в соответствии с внутренними нормативными документами организации (Приказами, Положениями и др.), разработанными и утвержденными директором.

4.2. Размер заработной платы может быть пересмотрен по соглашению сторон.

4.3. С суммой заработной платы Работника Работодатель удерживает налоги и иные удержания и размеры и порядок, предусмотренных федеральными законами РФ.

4.4. Порядок и сроки оплаты труда определяется Работодателем в положении об оплате труда. 4.5. Порядок и сроки оплаты труда определяются Работодателем в положении об оплате труда.

### 5. Рабочее время и время отдыха

5.1. Работа на условиях совместительства всеми категориями работников должна выполняться в свободное от основной работы время.

5.2. Время начала и окончания работы, а также перерывов для отдыха и питания устанавливаются Правилами внутреннего трудового распорядка, Приказами Работодателя или соглашением между Работником и Работодателем.

### 6. Ответственность сторон

6.1. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения обязательств по настоящему Трудовому договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. За совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, Работодатель имеет право применить следующие дисциплинарные взыскания:

- 1) замечание;
- 2) выговор;
- 3) увольнение по соответствующим основаниям.

6.3. Работник несет материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный по его вине Работодателю. Размер ущерба определяется работодателем в соответствии с положениями трудового законодательства.

6.4. Работник несет дисциплинарную и материальную ответственность за материальный ущерб при неисполнении персональных компьютеров, причисленный по его вине Работодателю.

6.5. Работник не несет материальной ответственности в случае, если утрата, ухудшение или понижение ценности имущества Работодателя, необходимость для Работодателя произвести затраты на восстановление, приобретение имущества или иных ценностей, либо произвести изъятие выплаты наступила в результате выполнения решения Работодателя, обязанность осуществлять действия, привлекшие к ущербу.

6.6. Работник несет дисциплинарную ответственность за виновные действия (бездействия) выразившиеся в сокрытии известных ему фактов, угрожающих жизни и здоровью работников, причинения материального ущерба Работодателю или вреда деловой репутации, а также фактов разглашения Информации, составляющей коммерческую тайну Работодателя.

### 7. Изменение и прекращение Трудового договора

7.1. Трудовой договор может быть изменен либо прекращен в порядке и в случаях, предусмотренных ТК РФ.

7.2. Если Работник не приступил к работе в день начала работы, установленный Трудовым договором, то Работодатель имеет право аннулировать заключенный Трудовой договор. Аннулированный Трудовой договор считается не заключенным.

7.3. Изменение определенных сторонами условий настоящего Трудового договора, в том числе перевода на другую работу, допускается только по соглашению сторон Трудового договора, за исключением случаев предусмотренных ТК РФ. Соглашение об изменении определенных сторонами условий Трудового договора заключается в письменной форме.

### 8. Конфиденциальность

8.1. Работник обязуется не разглашать и/или не использовать в личных и иных целях любую информацию, составляющую коммерческую тайну Работодателя, ставшую ему известной в процессе осуществления своих трудовых обязанностей, как во время срока действия Трудового договора, так и в течение 1 года после окончания срока действия настоящего Трудового договора.

8.2. Под информацией, составляющей коммерческую тайну Работодателя, понимается информация, не являющаяся общедоступной для общественности и конкурентов, которая используется, разрабатывается или приобретает Работодателем в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности, включая среди прочего:

- бухгалтерские документы, финансовые отчеты, информация о бизнес-планах и доходности;
- организационная структура, продукты и услуги, тоннары, расходы и ценовая структура, диспетчерские и аналитические разработки, фотография, стратегические исследования;

Экземпляр трудового договора получен:

«22» Сентября 2021 г.

Русаченко Н.М./

(Подпись)

- данные о клиентах, условия контрактов и иных сделок;
- графики, пособия и рекомендации;
- информация о финансовой политике, ценовых методах и стратегиях;
- данные о персонале;
- изобретения, приборы, нововведения, методы и процедуры, запатентованные или не запатентованные, изобретения или не изобретения в практику;
- данные о системе безопасности;
- программное обеспечение.

8.3. Работник обязуется не раскрывать, информировать, составлять коммерческую тайну Работодателя, в любой форме (письменной, устной, электронной) прямо либо косвенно от своего, либо от третьего лица, без письменного разрешения Работодателя, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации необходимо на основании федерального закона либо по решению суда или иного компетентного органа, наемного персонала, наемного персонала, составляющей коммерческую тайну.

8.4. В случае если из-за раскрытия информации, составляющей коммерческую тайну, Работодателю будет нанесен материальный ущерб, Работник несет материальную ответственность в период действия настоящего Трудового договора и после его прекращения в течение 1 года. Кроме того, Работник может быть привлечен к уголовной ответственности за разглашение или использование сведений, составляющих коммерческую тайну, в соответствии с действующим законодательством.

### 9. Прочие условия

9.1. Трудовой договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Один экземпляр Трудового договора передается Работнику, другой хранится у Работодателя.

9.2. Получение Работником экземпляра Трудового договора подтверждается подписью Работника на экземпляре Трудового договора, хранящемся у Работодателя.

9.3. Стороны берут на себя обязательства не разглашать условия настоящего Трудового договора без обжалованного согласия.

9.4. Стороны и разработчики, collaborating между Работодателем и Работником, решаются путем их обсуждения сторонами в целях выработки взаимоприемлемого соглашения. Если спор между Работником и Работодателем не будет урегулирован, то он подпадает разрешению в порядке предусмотренном действующими трудовыми законодательствами РФ.

Настоящий документ подтверждает, что вводный инструктаж для Работника проведен, с Правилами внутреннего трудового распорядка, Положением о защите персональных данных Работника. Подписан об ознакомлении с условиями труда, Должностной инструкцией ознакомлен.

/Русаченко Н.М./

(Подпись)

### 10. Подписи и подписи сторон:

#### Работодатель:

ООО «ЭКСКО»  
236040 г. Калининград, ул. Университетская, 2-г  
ИНН/КПП 3906145890/390601001  
ОГРН 1053903340688  
р/счет р/с 40702 810 6 7500 0000183  
к/счет 30101810927480000877  
в Флигеле «Европейский» ПАО «БАНК «САНКТ-  
ПЕТЕРБУРГ», г. Калининград  
БИК 042748877  
Код по ОКПО 63210550  
Руководитель: Директор  
Горбатова Марина Аняльевна



/Горбатова М.А./

М.П. Директор

#### Работник:

Русаченко Наталья Михайловна  
Дата рождения: 15.06.1993 г.  
Место рождения: г. Пионерский  
Калининградской обл.  
Паспорт серии: 27 17 672057  
Выдан: Отделением УФМС России по  
Калининградской области в Пионерском  
городском округе 09.06.2017 Код  
подразделения: 390-019  
Адрес регистрации: Калининградская обл.,  
г. Калининград, ул. Карамзина, д. 46, кв. 253  
ИНН: 148-849-55630, ИНН: 3910800173561

(Подпись)  
/Русаченко Н.М./

