



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БОРОЦЕНКА»**

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

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

ОТЧЕТ № Х-560/25

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 285,7 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г КАЛИНИНГРАД, УЛ ЛУКАШОВА, Д 6,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 39:15:120315:20 И ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 1337 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО
ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В
ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ОРИЕНТИР НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ.
ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: КАЛИНИНГРАДСКАЯ
ОБЛ, Г КАЛИНИНГРАД, УЛ ЛУКАШОВА, 6.,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 39:15:120315:9**

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

Исполнитель: ООО «БОРОЦЕНКА»

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

г. Борисоглебск



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ	3
2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	12
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	16
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	25
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
9.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕЖИЛОГО ФОНДА.....	30
9.2.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	34
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	35
11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	37
11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	38
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	39
12.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.	67
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	68
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	69
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	70



1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	6
Таблица 2 Описание объектов оценки	23
Таблица 3 Объекты-аналоги.....	46
Таблица 4 Определение рыночной стоимости	47
Таблица 5 Объекты-аналоги.....	59
Таблица 6 Определение рыночной стоимости	60



2. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Сергей Александрович!

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

Оценка проведена по состоянию на 22.07.2025 года. Объекты оценки осмотрен оценщиком 22.07.2025 г. Оценка рыночной стоимости объектов произведена на основании осмотра и представленной заказчиком документации.

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС, округленно)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС, округленно)
Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20	10 991 000 (Десять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча)	9 159 167 (Девять миллионов сто пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь)
Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9	10 494 000 (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)	10 494 000* (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)
Итого, руб. (округленно)	21 485 000 (Двадцать один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч)	19 653 167 (Девятнадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи сто шестьдесят семь)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

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



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

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

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

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

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

Попкова М.В.

М.П.

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



3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Заключение об определении рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 285,7 кв.м., и земельного участка, общей площадью 1337 кв.м., составлено на основании Отчета об оценке № Х-560/25 от 23.07.2025 г., выполненного в соответствии с муниципальным контрактом № 0335300000225000368 от 21.07.2025 г. и подготовленного Хвастуновым Алексеем Анатольевичем.

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

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

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Наименование объектов оценки	Адрес местонахождения Объектов оценки	Оцениваемые права, субъект права
1. Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20 2. Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9	1. Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6	Оценивается право собственности. Правообладатель – Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

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

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

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

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

Дата оценки: 22.07.2025 г.



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Объекты оценки	1. Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м. 2. Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м.	
Местоположение объектов оценки (адрес)	Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6	
Оцениваемые права	Право собственности	
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"	
Заказчик	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»,	
Вид определяемой стоимости объектов оценки	Рыночная стоимость объектов оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	Применялся
	Доходный подход	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объектов оценки, полученная с применением сравнительного подхода составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС, округленно)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС, округленно)
Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20	10 991 000 (Десять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча)	9 159 167 (Девять миллионов сто пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь)
Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9	10 494 000 (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)	10 494 000* (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)
Итого, руб. (округленно)	21 485 000 (Двадцать один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч)	19 653 167 (Девятнадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи сто шестьдесят семь)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

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

С уважением,
Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

_____ Попкова М.В.

М.П.



4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объекты оценки, состав объекта оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав Объектов оценки:	1. Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20 2. Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6
Имущественные права	Право собственности
Обременения земельного участка	1. вид: Сервитут дата государственной регистрации: 04.07.2016 10:33:39 номер государственной регистрации: 39-39/001-39/001/040/2016-297/1 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.07.2016 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют 2. вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 28.10.2014 17:07:16 номер государственной регистрации: 39-39-01/325/2014-834 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2014 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют 3. вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 28.10.2014 17:07:16 номер государственной регистрации: 39-39-01/325/2014-833 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2014 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют
Вид разрешенного использования земельного участка	Под военный городок №1
Наименование здания	Административное
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки. Результаты оценки будут использованы для заключения договора купли-продажи. <u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u>



	1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> 1. Сумма денежного выражения величины рыночной стоимости за Объект, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о заключении договора купли-продажи и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	22.07.2025 г.
Срок проведения оценки	22.07.2025 г.- 23.07.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений



	экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
--	---

2. Вид стоимости. Предпосылки стоимости.

Результатом оценки будет являться полученная в ходе проведения оценки рыночная стоимость за объект оценки.

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

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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

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

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

3. Срок проведения оценки

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



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

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

3.4. Течение срока оценки прерывается:

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

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

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

4. Допущения, на которых должна основываться оценка

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

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

4.3. Предполагается отсутствие экологического загрязнения объектов оценки.

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

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

4.6. Объекты оценки оцениваются как условно-свободные.

4.7. Осмотр объекта оценки требуется.

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

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

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

5. Заключительные положения

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



5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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



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



	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022г.г., протокол № 28-С. СПОД РОО 2022.
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Копии документов: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с ФСО III «Процесс оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 проведение оценки включает в себя следующие этапы: 1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Процесс оценки (ФСО III)»: 1.Процесс оценки включает следующие действия: 1)согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Фе-



	дерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке). 2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. 3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов



6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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



Равновесная стоимость	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающую интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость	Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Виды подходов к оценке	Сравнительный подход. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. Доходный подход. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Затратный подход. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты



	на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей
Дата проведения оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: " собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом " (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года: «Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,



	когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.



7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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



	3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности и, по мнению Оценщика, является исчерпывающей 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации, не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из достоверной информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Принимаем назначение и использование объекта оценки и объектов-аналогов за сходное (коммерческое использование)
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда;



	– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
--	--



8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 2. Описание объектов оценки.

1. Нежилое здание

Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., кадастровый номер 39:15:120315:20
Адрес Объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6
Площадь	285,7 кв.м.
Обременения	Не зарегистрировано
Наименование	Административное
Техническое состояние, отделка	Состояние объекта неудовлетворительное. Требуется капитальный ремонт, в связи с обрушением полов в комнатах первого этажа.

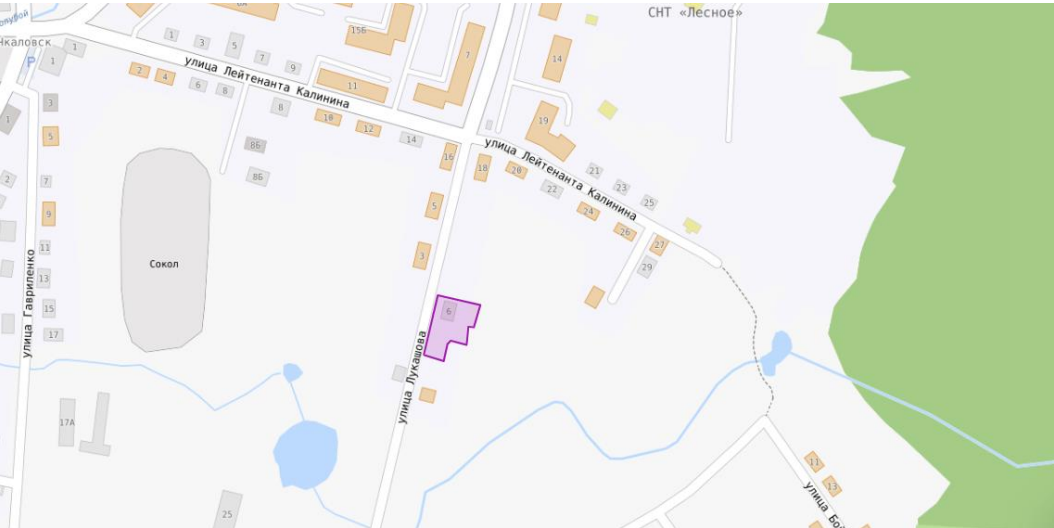
2. Земельный участок

Наименование	Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 39:15:120315:9
Адрес Объекта оценки:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6
Площадь	1337 кв.м.
Обременения	1. вид: Сервитут дата государственной регистрации: 04.07.2016 10:33:39 номер государственной регистрации: 39-39/001-39/001/040/2016-297/1 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.07.2016 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют 2. вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 28.10.2014 17:07:16 номер государственной регистрации: 39-39-01/325/2014-834 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2014 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют 3. вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости дата государственной регистрации: 28.10.2014 17:07:16 номер государственной регистрации: 39-39-01/325/2014-833 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2014 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют
Вид разрешенного использования	под военный городок №1

8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ	Адрес местоположения объектов: Калининградская область, г Калининград, ул
-------------------	---



Локального местоположения объекта оценки	Лукашова, д 6 Транспортная доступность – хорошая. Ближайшее окружение <u>Ближайшая окружающая застройка:</u> среднеэтажная жилая застройка, индивидуальные жилые дома. Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая. Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью. Местоположение объектов показано на нижеприведённой схеме:
Местоположение объекта оценки	Источник: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.912719417777616&coordinate_x=2276925.3852343285&coordinate_y=7316734.089700579&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235 
Общая характеристика района	Калининградская область (до 4 июля 1946 — Кёнигсбергская область) — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Территория области охватывает примерно северную треть территории бывшей исторической Восточной Пруссии (т. е. бывшую территорию провинции, исключая Литовскую Мемельяндию и польские области Вармии, Мазурии и Оберляндии). Самая маленькая область России. Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов). Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы и не граничит с иными субъектами Российской Федерации, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаства Нормельн). Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград. Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область



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

9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с

Среднегодовая влажность воздуха 79 %

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Результаты деятельности базовых отраслей экономики

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

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

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

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

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

Демография

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



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

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

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

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

Безработица, доходы населения, инфляция, потребительский рынок

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Инвестиции в основной капитал

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

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

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

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

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

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

9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕЖИЛОГО ФОНДА

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- ✓ Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- ✓ Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- ✓ Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- ✓ Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).



- ✓ Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) можно выделить:

- ✓ Доходная недвижимость.
- ✓ Условно доходная недвижимость.
- ✓ Бездоходная недвижимость.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- ✓ Незастроенные земельные участки.
- ✓ Готовые объекты.
- ✓ Незавершенные строительством объекты.
- ✓ Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Здание имеет фактическое назначение в качестве нежилого, исходя из описания и по данным произведенного осмотра относится к коммерческой недвижимости. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А. **относится к объектам свободного назначения.**

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае и помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны



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



Здание, 893,8 м²
73 953 Р за м² с НДС

📍 Адмиральская ул., 1
р-н Центральный

Продается Отдельно стоящее нежилое здание, состоящее из трех этажей и мансарды. Здание расположено в историческом центральном районе г. Калининград. Общая площадь: 893,8 м²; Кадастровый номер 39:15:111031:21. Центральные коммуникац...

2 недели назад



АО БМ-БАНК
63 завершённых объявления
[Реквизиты проверены](#)



Объект свободного назначения
38 462 Р за м²

📍 ул. Александра Матросова, 19
р-н Московский

Продам здание 650 м² с участком 47 соток, все в собственности! По Гпзу подходит под офис, клинику, хостел, медицинский центр, гостиницу, банный комплекс, стоматологию, магазин, производство и общепит. Территория...

7 июня 05:15



Альянс Недвижимости
4 завершённых объявления
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 328 м²
94 512 Р за м²

📍 пос. Дорожное, Приозёрная ул., 9А

Собственность. Продажа. Новое строение, не использовалось. Земля административно деловая, 22 сотки. Первая линия. По всем вопросам писать на авито.

22 июня 2023 ↑



андрей
13 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Продам помещение свободного назначения, 166,1 м²
72 246 Р за м²

[Надёжный партнёр](#)

📍 Орудийная ул., 20Б
р-н Ленинградский

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

8 апреля 10:39 ↑



АН АМЕТИСТ
39 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 452 м²
73 009 Р за м²

📍 мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 5
р-н Центральный

Продается помещение общей площадью 452 кв. М. Ул. Докука д.5. Два этажа, свободная планировка, земельный участок в собственности 11,5 сот. Мощность электроэнергии 80 квт. Разрешенный лимит на воду 190 м. Куб. Подойдет для офиса,...

11 августа 2023



PRO Земли
170 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)
[яПомогаю](#)



Продам здание, 520.7 м²
63 376 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ ул. 9 Апреля, 60В
р-н Ленинградский

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



Центр недвижимости РЕЛАЙФ
7044 завершённых
объявления

Реквизиты проверены



Продам здание, 305 м²
40 984 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ Киевская ул., 80
р-н Московский

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



Агентство недвижимости «Р...
2269 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены



Офис
3 900 000 Р 95 122 Р за м²

☉ мкр-н Чкаловск, ул. Беланова, 10
р-н Центральный

Ориентир улица Горбунова, Лукашева, Жиленкова. Помещение расположено в цоколе дома современной постройки. Отопление и водоснабжение центральное. Горячая вода бойлер. Есть один санузел. Помещение подходит под офис, ...
3 недели назад



Агентство недвижимости ве...
2817 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены



Продам помещение свободного назначения, 142 м²
10 490 000 Р ☉
73 873 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ ул. Горького, 170
р-н Ленинградский

Код объекта: 1600957. Лучшее в этой локации! Продажа помещения. Перспективный Ленинградский район, на перекрестке улиц Горького и П. Панина, ЖК Георгиевский, дом с высоким рейтингом. Ориентир: ул. Гайдара, Генерала...
18 мая 16:16



Авеню-Ризлт Владис
15320 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 44.6 м²
108 744 Р за м²

Надёжный партнёр

Онлайн-показ

☉ Ленинский пр-т, 135
р-н Московский

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



Компания "Глобус"
1905 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены

яПомогаю



Административное Здание

94 243 Р за м²

Надёжный партнёр

☉ Нефтяная ул., 15
р-н Центральный

Арт. 34123907 Продаётся Административное отдельно-стоящее здание на первой линии. В историческом районе города Калининград. Общая площадь 583,6 м2 в трёх этажах, огороженная парковка на 10 паковочных машино мест +...
27 декабря 2023



Центр недвижимости РЕЛАЙФ

7046 завершённых
объявлений

Реквизиты проверены

Рыночная стоимость объектов, аналогичных оцениваемому, находится в диапазоне от 38 462 руб. до 108 744 руб. за 1 кв.м.

9.2.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рассчитываем по параметрам: Калининград. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 22.07.2025)
Земельные участки и земля (сотку)	734 317 руб.	+ 230 528 руб. За сотку	400 000 ... 37 000 000 руб. за объект



Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
22 июля 2025	734317	-2.3%	78.3274	-0.5%
08 июля 2025	751181.7	-3.19%	78.7185	+0.54%
24 июня 2025	775154.1	-3.42%	78.2923	-1.1%
10 июня 2025	801645.4	+30.05%	79.1543	-0.64%
27 мая 2025	560715	+0.84%	79.6588	-1.54%
13 мая 2025	555985.7	+2.06%	80.8883	-2.05%
29 апреля 2025	544508.3	-2.99%	82.5467	-0.27%
15 апреля 2025	560797.7	+0.96%	82.7671	-3.3%
01 апреля 2025	555405.3	+3.06%	85.4963	+1.39%
18 марта 2025	538425.6	-0.89%	84.3059	-5.86%
04 марта 2025	543241.9	-1.13%	89.2497	-2.45%
18 февраля 2025	549403.4	+0.17%	91.4347	-9.31%
04 февраля 2025	548449.8	-0.83%	99.9433	-2.02%
21 января 2025	552982.7	-0.03%	101.9579	-0.83%
16 января 2025	553159.6	-0.03%	102.8078	+1.1%
09 января 2025	553330.9	-0.38%	101.6797	+2.03%
26 декабря 2024	555454.2	+2.54%	99.6125	-4.64%
05 декабря 2024	541348.3	+1.52%	104.2361	+3.85%
21 ноября 2024	533140.5	+1.31%	100.2192	+1.99%
07 ноября 2024	526155	-0.3%	98.2236	+1.61%
24 октября 2024	527749.7	+1.36%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	520595.6	-0%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	520604.2	+2.56%	92.388	+1.22%
12 сентября 2024	507263.8	-0.34%	91.2653	-0.2%
29 августа 2024	509005.7	+0.03%	91.4449	+1.57%
15 августа 2024	508853.4	+1%	90.0055	+4.33%
01 августа 2024	503788.9		86.1091	

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

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

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

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании



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



11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

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



	Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.
Затратный подход	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. 3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате
--	---



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

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

12.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

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

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



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

Данные об отобранных объектах сравнения представлены в таблице.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице

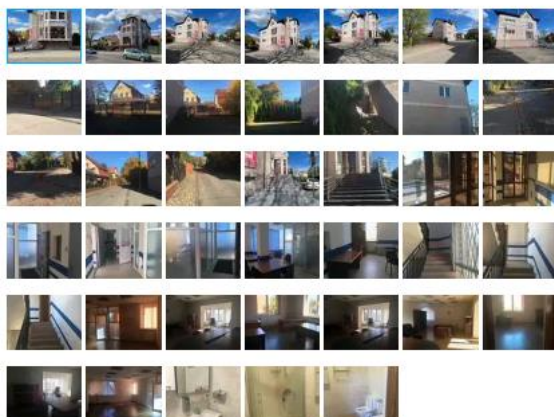
Расчет рыночной стоимости.

Информация об объектах-аналогах.

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_3633555897?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA

Административное Здание

♥ В избранное ≡ Сравнить 📌 Заметка ⬇ Скачать презентацию



55 000 000 ₽

94 243 ₽ за м²

📈 История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания

На Авито с марта 2013 🏡

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Гайворонский Сергей

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 583.6 м²

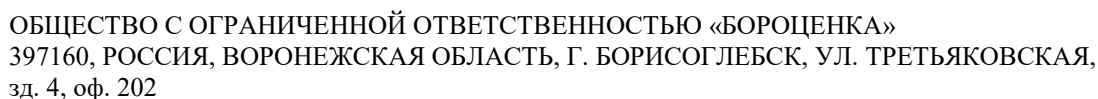
Этаж: подвальный

Высота потолков: 3 м

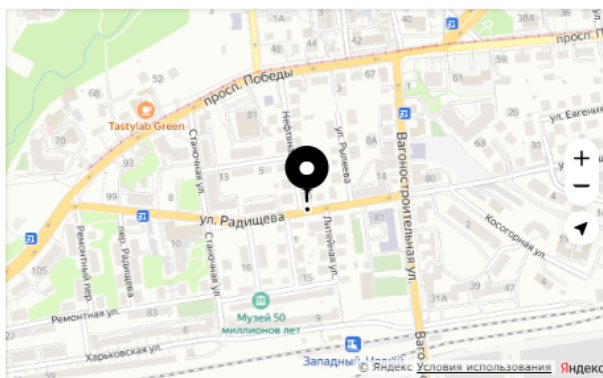
Отделка: офисная

Мощность электросети: 25 кВт

Тип сделки: продажа



Калининградская обл., Калининград, Нефтяная ул., 15
р-н Центральный



Продаётся Административное отдельно-стоящее здание на первой линии. В историческом районе города Калининград. Общая площадь 583,6 м2 в трёх этажах, огороженная парковка на 10 паковочных машино мест + свободная парковка вдоль здания на 6 мест. Собственный участок земли 4,5 сотки. Автономное газовое отопление, 50 кВт. выделенная мощность, канализация центральная, центральный водопровод. Отлично подойдёт под Офис, Медицинскую, и учебную деятельность. Хостел, Гостевой Дом.

Тип здания: административное здание

Парковка: в здании

№ 3633555897 · 16 июля в 17:57 · 1961 просмотр (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)94 243 Р за м²

История цены

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг үместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Компания

На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Рек

Подписа

Контактное лицо
Гайворонский Сергей



Продам помещение свободного назначения, 142 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

10 490 000 ₽

~~10 500 000 ₽~~

73 873 ₽ за м²

История цены



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Авеню-Риэлт Владис

Компания

На Авито с августа 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Чурсинов Андрей Викторович

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 142 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Мощность электросети: 30 кВт

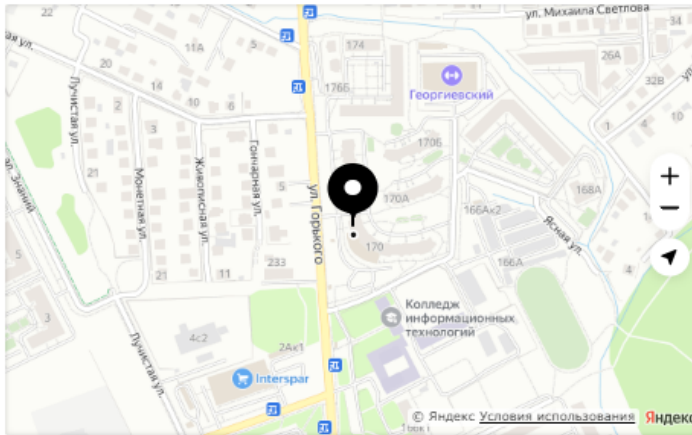
Тип сделки: продажа



Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 170
р-н Ленинградский

[Скрыть карту](#)



Описание

Код объекта: 1600957.

Лучшее в этой локации! Продажа помещения. Перспективный Ленинградский район, на перекрестке улиц Горького и П. Панина, ЖК Георгиевский, дом с высоким рейтингом.

Ориентир: ул. Гайдара, Генерала Челнокова, Островского, 3-я Большая Окружная, Нарвская, А. Невского, мкр. Сельма, Северная Гора.

Помещение, площадью 142 кв.м находится на цокольном этаже в центральной части 9-этажного дома 2012 года постройки. Выгодное расположение помещения. В здании более 30 организаций (студии, салоны красоты, парикмахерская, продуктовый магазин SPAR, медцентр, аптека, OZON, Wildberries, СДЭК, Золотая комета и пр.)

Отличное расположение, с активным трафиком, в густонаселенном жилом районе, по соседству расположен колледж «Информационных Технологий и Строительства». Вокруг много успешной коммерции. Большая придомовая территория обеспечивает удобную парковку для клиентов и сотрудников. Хорошо развитая инфраструктура, супермаркеты SPAR, ВЕСТЕР, В данный момент планируется сдача в аренду ритейлеру "Красное & Белое", известная сеть магазинов по продаже вино-водочной продукции. Магазины сети создавались в формате «Твой магазину дома».

Предоставляется уникальная возможность приобрести прекрасно расположенное коммерческое помещение, в наиболее активном, густонаселенном и престижном жилом районе Калининграда.

Дарим 300 000 рублей на путешествие!

Покупайте или продавайте недвижимость вместе с агентством "Авеню-Риэлт Владис" и получите шанс отправиться в путешествие Вашей мечты! Направление путевки Вы можете определить самостоятельно. Победитель будет выбран случайным образом в конце декабря.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7385500837 · 21 июля в 12:09 · 395 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

10 490 000 ₽

~~10 500 000 ₽~~

73 873 ₽ за м²

[История цены](#)

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Авеню-Риэлт Владис](#)

Компания

На Авито с августа 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Чурсинов Андрей Викторович

10 490 000 ₽

~~10 500 000 ₽~~

73 873 ₽ за м²

[История цены](#)

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Авеню-Риэлт Владис](#)

Компания

На Авито с августа 2013



3. https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_142_m_7385500837?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WWhmREoxRDdHa0FrTmF0Ijt9x97yTT8AAAA

Свободного назначения, 452 м²

33 000 000 ₽

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию

73 009 ₽ за м²

История цены



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



PRO Земли

Компания

На Авито с мая 2013

Реквизиты проверены

яПомогаю

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 452 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 80 кВт

Отопление: автономное

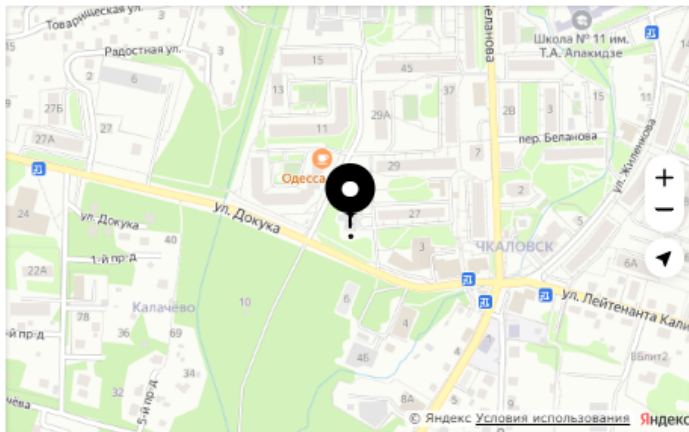
Тип сделки: продажа



Расположение

Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул.
Докука, 5
р-н Центральный

[Скрыть карту ^](#)



33 000 000 Р

73 009 Р за м²

[История цены](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

PRO Земли

Компания

На Авито с мая 2013

[Реквизиты проверены](#)

[Я Помогаю](#)

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Дмитрий

Описание

Продается помещение общей площадью 452 кв.м. ул.Докука д.5 Два этажа, свободная планировка, земельный участок в собственности 11.5 сот. Мощность электроэнергии 80 кВт. Разрешенный лимит на воду 190 м.куб. Подойдет для офиса, торгового зала, кафе, ресторана т.д. Отдельный вход, благоустроенная территория с местами для парковки. Ремонт - "серый ключ". Все центральные коммуникации, газовое автономное отопление. Пожарная и охранный сигнализации, проведен высокоскоростной интернет. Продажа от физ.лица. Без комиссии агентства.

Хорошая транспортная доступность, рядом остановки, ходит общественный транспорт.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

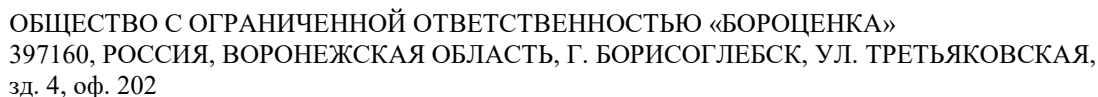
Количество парковочных мест: 10

№ 3586380840 · 12 июля в 16:16 · 1242 просмотра (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

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



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

Так как в объявлениях по объектам-аналогам №1, 3 цены указаны с учетом стоимости земельных участков, то из стоимости, указанной в объявлении, был произведен вычет стоимости земельных участков. Стоимость 1 кв.м. земельного участка указана в таблице №6.

	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_3633555897?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_142_m_7385500837?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oil1WWhmREoxRDdHa0FrTmF0Ij9x97yTT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_452_m_3586380840?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2Y2lUdEtFT2d3cFNDVTV1Ij9svKPiT8AAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, Нефтяная ул., 15 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 170 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 5
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, Нефтяная ул., 15 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 170 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 5
Общая площадь, кв.м.	583,6	142	452
Описание объекта сравнения	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются
Физические характеристики	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Земельный участок, кв.м.	450	-	1150



Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 4. Определение рыночной стоимости

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	285,7	583,6	142	452
цена продажи объекта, руб.		51 467 950	10 490 000	23 973 650
цена продажи 1 кв. М., руб.		88 190,46	73 873,24	53 039,05
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 190,46	73 873,24	53 039,05
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 190,46	73 873,24	53 039,05
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		88 190,46	73 873,24	53 039,05
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-12,8	-12,8	-12,8
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		76 902,08	64 417,46	46 250,05
местоположение	Калининградская область, г Калининград, ул Лу-кашова, д 6, мкр-н Чкаловск	Калининград-ская обл., Калининград, Нефтяная ул., 15 р-н Централь-ный	Калининград-ская обл., Ка-лининград, ул. Горького, 170 р-н Ленинград-ский	Калининград-ская обл., Ка-лининград, мкр-н Чка-ловск, ул. До-кука, 5
корректировка, %		-18,00	-18,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		63 059,70	52 822,32	46 250,05
этаж	1, 2 этаж	1,2, 3 этаж	цокольный этаж	1,2 этаж
корректировка, %		0	25,5	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		63 059,70	66 292,01	46 250,05
техническое состоя-ние	объект в неудов-летворительном состоянии	объект в удо-влетворитель-ном состоянии	объект в удо-влетворитель-ном состоянии	объект в удо-влетворитель-ном состоянии
корректировка, %		-23	-23	-23
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		48 555,97	51 044,85	35 612,54



коммуникации	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		48 555,97	51 044,85	35 612,54
отделка	требуется капи- тального ремонта	типовой ре- монт	типовой ремонт	требуется косме- тического ремонта
корректировка, %		-22	-22	-14
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		37 873,66	39 814,98	30 626,78
тип объекта	отдельно стоящее	отдельно сто- ящее	встроенное	отдельно сто- ящее
корректировка, %		0	10	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		37 873,66	43 796,48	30 626,78
использование	нежилое помеще- ние	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		37 873,66	43 796,48	30 626,78
корректировка на площадь, %		9,00	-7,00	9,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		41 282,29	40 730,73	33 383,19
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
итоговая цена 1 кв. м. , руб.	38 470			
рыночная стоимость здания, с НДС	10 991 000			
рын ст здания, без НДС	9 159 167			

Корректировки в расчетах.

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

Приволжский центр
методического и информационно-
аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика
недвижимости-2024

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ
ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Полная версия
Новый Новгород, изд. 2024



1. Условия предложения. Условия расчета одинаковы по сравниваемым объектам и соответствуют оцениваемому объекту. Корректировка цен продаж отсутствует.

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

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,22	1,35	1,63	2,14
	II	0,82	1,00	1,11	1,34	1,75
	III	0,74	0,90	1,00	1,21	1,59
	IV	0,61	0,75	0,82	1,00	1,31
	V	0,47	0,57	0,63	0,77	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, мкр-н Чкаловск	Калининградская обл., Калининград, Нефтяная ул., 15 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, ул. Горького, 170 р-н Ленинградский	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 5
корректировка, %		-18,00	-18,00	0,00

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



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

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

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
отделка	требуется капитальный ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется косметический ремонт
корректировка, %		-22	-22	-14

4. Коммуникации. В результате изучения цен продаж объектов недвижимости, имеющих инженерные коммуникации и без инженерных коммуникаций установлено, что последние предлагаются несколько дешевле первых, поправка на инженерные коммуникации выполнялась на основании данных, представленных в Интернете на сайте компании «Центр экономического анализа и экспертизы». Согласно приведенным там данным увеличение стоимости недвижимости в зависимости от наличия проведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Подведенные коммуникации	Диапазон корректировки, %	Средняя корректировка, %
Электроэнергия	10-20	15
Газоснабжение	10-25	17
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15	10

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
коммуникации	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются	коммуникации имеются
корректировка, %		0	0	0



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

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

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

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
коммуникации	1, 2 этаж	1,2, 3 этаж	цокольный этаж	1,2 этаж
корректировка, %		0	25,5	0

Так как объект оценки расположен на 1 и 2 этаже, а один из объектов аналогов на цокольном этаже, вводим корректировку: $(28+23)/2=25,5$

6. Использование. Объекты – аналоги имеют вид разрешенного использования, аналогичную объекту оценки, поэтому корректировки отсутствуют.

7. Совершенная сделка или торг. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

Корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А. Корректировки введены из расширенного интервала значений по всем объектам-аналогам (-12,8%)

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

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



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

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

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

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

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	285,7	583,6	142	452
корректировка, %		9,00	-7,00	9,00

9. Физическое состояние. При необходимости корректировки можно вводить по «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
техническое состояние	объект в неудовлетворительном состоянии	объект в удовлетворительном состоянии	объект в удовлетворительном состоянии	объект в удовлетворительном состоянии
корректировка, %		-23	-23	-23

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



Матрицы коэффициентов

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

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

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	встроенное	отдельно стоящее
корректировка, %		0	10	0

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

$$C_{\text{рын. ст-ть здания}} = 38\,470 * 285,7 \approx 10\,991\,000 \text{ руб. с НДС (округленно)}$$

$$C_{\text{рын. ст-ть здания}} = 10\,991\,000 / 1,2 = 9\,159\,167 \text{ руб. с НДС (округленно)}$$

Расчет рыночной стоимости за нежилое здание, рассчитанный сравнительным подходом, показал следующий результат:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС, округленно)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС, округленно)
Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20	10 991 000 (Десять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча)	9 159 167 (Девять миллионов сто пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь)



12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице

Расчет рыночной стоимости.

Информация об объектах-аналогах.

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot._promnaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJke8wNVhVNXJ1RXZWbFpUIjt9-q6qaT8AAAA

Участок 27,6 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

39.15.120325:40

Найти

Описание: земельный участок

Об участке

Площадь: 27.6 сот.

21 500 000 Р

778 986 Р за сотку

Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Агентство

На Авито с марта 2013

Надёжный партнер

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Манеркин Александр

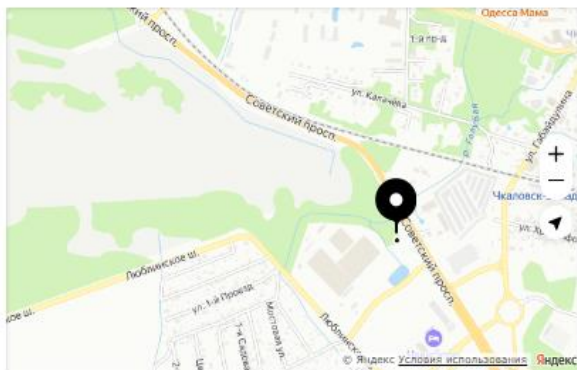
54



Расположение

Калининградская обл., Калининград, Центральный район
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



21 500 000 ₽

778 986 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Агентство

На Авито с марта 2013

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Манеркин Александр

Описание

Арт. 108824795

Первая линия от Советского проспекта, вид использования (склады) большой список ВРИ 39-15-120325-40

Продаётся Земельный Участок в собственности 27 соток под Коммерческую деятельность. Участок расположен на Первой линии на въезде в город. Имеется удобный заезд и выезд. По соседству располагается АЗС, автосервис, магазины, что генерит дополнительно высокий трафик. Все коммуникации расположены вблизи участка.

№ 7504833946 - 10 июля в 11:07 - 221 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

2. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_3484640586?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJkek8wNVhvNXJ1RXZWbFpUIjt9-q6qaT8AAAA

Участок 27 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)
в 911 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АН "ALTERRA"

Агентство

На Авито с сентября 2020

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Королёва Александра

Об участке

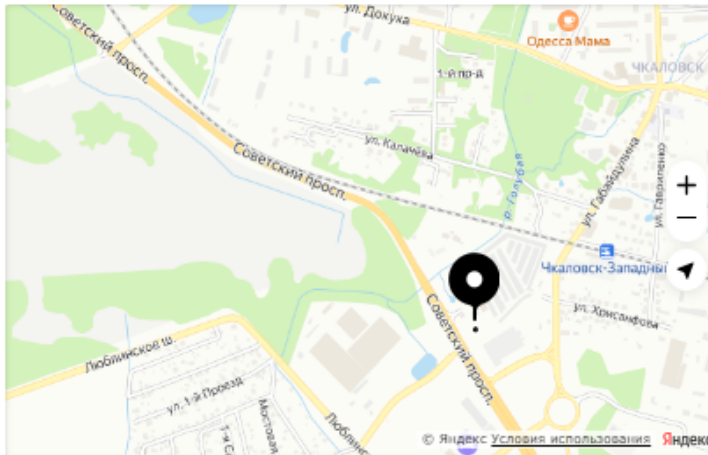
Площадь: 27 сот.



Расположение

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

[Скрыть карту ^](#)



25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

Показать телефон
8 911 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Арт. 55124468

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 «АЛТЕРРА» - Ваш эксперт по недвижимости.

АН «ALTErra»

Агентство

На Авито с сентября 2020

Надежный партнер

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Королева Александра

№ 3484640586 · 2 июля в 10:15 · 3677 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



3. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._izhs_7491459289?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtRU NvR0hlR2ZvdEpMRW1pIjt9K31Y7D8AAAA

Участок 6,5 сот. (ИЖС)

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



4 990 000 ₽

767 692 ₽ за сотку

В ипотеку от 39 941 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 911 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

PRO-РИЭЛТ

Агентство

На Авито с июня 2019 🏆

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Плотникова Татьяна

Об участке

Площадь: 6.5 сот.

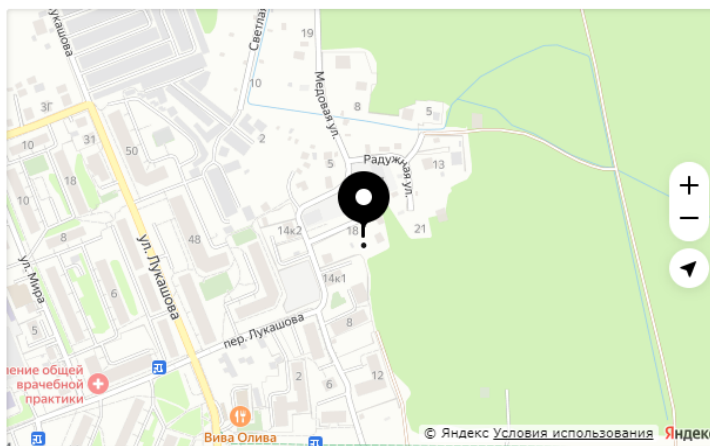
Расположение

Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул.

Лукашова, 18А

р-н Центральный

[Скрыть карту ^](#)



4 990 000 ₽

767 692 ₽ за сотку

В ипотеку от 39 941 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 911 xxx-xx-xx

Рассчитать ипотеку

PRO-РИЭЛТ

Агентство

На Авито с июня 2019 🏆

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Плотникова Татьяна



Описание

Арт. 108894927

Уникальное предложение в Чкаловске!

Предлагаем вам замечательную возможность стать владельцем земельного участка в самом сердце природы и одновременно в черте микрорайона Чкаловск! Участок площадью 6,5 соток имеет статус «Индивидуальное жилищное строительство» и готов для реализации ваших самых смелых идей.

На участке уже проведена новая линия электропередач с индивидуальным столбом, а на соседних участках подключены центральные вода и канализация, а также есть газ. Это место идеально подходит для строительства загородного дома или уютной дачи.

Здесь всё продумано для комфортной жизни: рядом находятся школа, два детских садика, фитнес-центр, поликлиники (как детская, так и взрослая), а также удобное транспортное сообщение, включая прямую дорогу на Сельму.

Если вы мечтаете о доме своей мечты в спокойном и живописном месте, этот участок становится вашим идеальным выбором. Не упустите шанс стать владельцем этого уникального предложения и воплотить свои мечты в реальность!

Позвоните нам прямо сейчас для получения дополнительной информации и записи на просмотр. Мы гарантируем безопасную сделку и полное юридическое сопровождение. Также поможем с одобрением ипотеки по сниженной ставке.

Не откладывайте на завтра то, что можно сделать сегодня!

4 990 000 Р

767 692 Р за сотку

В ипотеку от 39 941 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 911 000-00-00

Рассчитать ипотеку

PRO-РИЭЛТ

Агентство

На Авито с июня 2019

[Надёжный партнёр](#)

[Реквизиты проверены](#)



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Плотникова Татьяна

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

4 990 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 397 000 Р

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

4 программы от банков

Семейная >

Платёж от
39 941 Р/мес.

Ставка от

5,96%

Доход от

61 447 Р

Для IT >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз



Нич

Поп

[Смотреть предложения](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7491459289 - 27 июня в 16:02 - 151 просмотр (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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



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

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

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

Объекты-аналоги

Таблица 5. Объекты-аналоги.

	1	2	3
	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot._promnaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkeke8wNVhvNXJ1RXZwbFpUIjt9-q6qaT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_3484640586?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkeke8wNVhvNXJ1RXZwbFpUIjt9-q6qaT8AAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._izhs_7491459289?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkeke8wNVhvNXJ1RXZwbFpUIjt9-q6qaT8AAAA
Адрес	Калининградская обл., Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
Совершенная сделка или предложение	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг	На экспозиции, возможен торг
Рыночные условия	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.	Рыночные (время маркетинга-не менее 12 мес.
Местоположение	Калининградская обл., Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
Общая площадь, кв.м.	2760	2702	650
Описание объекта сравнения	имеются возможности к подведению	имеются возможности к подведению	имеются возможности к подведению



Таблица 6. Определение рыночной стоимости

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	1337	2760	2702	650
цена продажи объекта, руб.		21 500 000	25 000 000	4 990 000
цена продажи 1 кв. М., руб.		7 789,86	9 252,41	7 676,92
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		7 789,86	9 252,41	7 676,92
условия финансового расчета	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		7 789,86	9 252,41	7 676,92
условия продажи	рыночное	рыночное	рыночное	рыночное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		7 789,86	9 252,41	7 676,92
совершенная сделка или предложение		на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг	на экспозиции, возможен торг
корректировка, %		-15,5	-15,5	-15,5
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6.	Калининградская обл., Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
корректировка, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
физические характеристики	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми водами не затоплива-	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона, паводковыми



	ется	водами не затап- ливается	водами не затап- ливается	водами не затап- ливается
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
коммуникации	имеются возможно- сти к подведению	имеются воз- можности к под- ведению	имеются воз- можности к под- ведению	имеются возмож- ности к подведе- нию
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
коммерческая при- влекательность	средняя	средняя	средняя	средняя
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
использование	земельный участок из земель населен- ных пунктов, вид разрешенного ис- пользования: под военный городок №1 (возможно коммер- ческое использова- ние)	земельный уча- сток из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (возможно ком- мерческое ис- пользование)	земельный уча- сток из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: Объекты придо- рожного сервиса (возможно ком- мерческое ис- пользование)	земельный уча- сток из земель населенных пунк- тов, вид разре- шенного исполь- зования: ИЖС
корректировка, %		0,00	0,00	41,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	9 146,67
корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1 кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	9 146,67
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
итоговая цена 1 кв. м. , руб.	7 849			
итого	10 494 000			

Объяснение вносимых корректировок

Корректировки в расчетах.

Все корректировки вносились, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. и «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.



Все объекты (объект оценки и объекты-аналоги) - это участки с ровным рельефом, правильной формы.



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

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

3. Условия продажи. Одинаковы по всем сравниваемым объектам. Корректировка отсутствует.

4. Совершенная сделка или торг. Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А. рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляют -15,5 %.

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%



5. Местоположение. Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.

Корректировки могут быть введены согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А из расширенного интервала значений:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,18	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6.	Калининградская обл., Калининград, Центральный район р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
корректировка, %		0,00	0,00	0,00



6. Использование. ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статьи 30, 37.

1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Корректировки введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.



Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Использование	земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: под военный городок №1 (возможно коммерческое использование)	земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: склады (возможно коммерческое использование)	земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: Объекты придорожного сервиса (возможно коммерческое использование)	земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: ИЖС
корректировка, %		0,00	0,00	41,00

7. Коммуникации.

В результате изучения цен продаж земельных участков, имеющих инженерные коммуникации, и с частичными инженерными коммуникациями установлено, что последние предлагаются несколько дешевле первых.

Корректировки могут быть введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А

У объекта оценки и у объектов-аналогов имеются возможности к подведению коммуникаций, корректировки отсутствуют.

8. Поправка на площадь. Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени.



В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка.

Поправки на площадь введены согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	1337	2760	2702	650
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.}} = 1337 * 7\,849 \approx 10\,494\,000 \text{ руб. (округленно)}$$

Расчет рыночной стоимости за объект оценки, рассчитанный сравнительным подходом, показал следующий результат:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9	10 494 000 (Десять миллионов четырёхста девяносто четыре тысячи)



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

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

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

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

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость за оцениваемые объекты с учетом ограничительных условий составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС, округленно)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС, округленно)
Нежилое здание, общей площадью 285,7 кв.м., наименование: административное, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Лукашова, д 6, кадастровый номер 39:15:120315:20	10 991 000 (Десять миллионов девятьсот девяносто одна тысяча)	9 159 167 (Девять миллионов сто пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят семь)
Земельный участок, общей площадью 1337 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под военный городок №1, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6., кадастровый номер 39:15:120315:9	10 494 000 (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)	10 494 000* (Десять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)
Итого, руб. (округленно)	21 485 000 (Двадцать один миллион четыреста восемьдесят пять тысяч)	19 653 167 (Девятнадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи сто шестьдесят семь)

*Не относятся к объекту обложения НДС реализация земельных участков и долей в них (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

Оценщик

Хвастунов А.А.



14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.

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

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

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

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

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

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

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

Директор ООО «БОРОЦЕНКА»

М.П.

Попкова М.В.

Оценщик

Хвастунов А.А.



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

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



16. ПРИЛОЖЕНИЯ

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



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







Приложение № 2. Документы Заказчика

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2023г. поступившего на рассмотрение 29.11.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910	
Кадастровый номер:	39:15:120315:20
Номер кадастрового квартала:	39:15:120315
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 35976; Кадастровый номер 39:15:120315:0:1
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, ул. Лукашова, д. 6
Площадь, м2:	285.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1945
Кадастровая стоимость, руб.:	5196208.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:120315:9
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Юрина Олеся Григорьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B050B7401CB3D02B3576ACDC8421108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910	
Кадастровый номер:	39:15:120315:20
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
1.1.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	Собственность
2.1.1	39-39/001-39/001/016/2016-9835/1
2.1.2	27.07.2016 11:24:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9.1	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10.1	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11.1	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B050B7401CB3D02B3576ACDC8421108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29.11.2023г. № КУВИ-001/2023-269116910			
Кадастровый номер:		39:15:120315:20	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
Номер кадастрового квартала:		39:15:120315	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.12.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Калининградская обл, г Калининград, ул Лукашова, 6.	
Площадь:		1337 +/- 0	
Кадастровая стоимость, руб.:		3894146.2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		39:15:120315:20	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		39:15:000000:87	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под военный городок №1	
Сведения о кадастровом инженере:		Глеза Светлана Анатольевна, дата завершения кадастровых работ: 20.12.2015	
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	
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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	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 исполнительным 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 земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
Получатель выписки:	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.08.2017; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 19.12.2016 № 332 выдан: Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.02.2018; реквизиты документа-основания: распоряжение «Об утверждении границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголи Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.08.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 выдан: Невско-Ладжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868F2D выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.01.2024; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.12.2023 № 4430-МПР выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение о внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187 от 21.11.2023 № 04 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области.		
Котелевская Элина Геннадьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39:15:120315-9-39/021/2019-3 10.04.2019 19:05:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		04.07.2016 10:33:39
	номер государственной регистрации:		39-39/001-39/001/040/2016-297/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.07.2016
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление Администрации городского округа "Город Калининград", № 543, выдан 22.04.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2378BEFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		28.10.2014 17:07:16
	номер государственной регистрации:		39-39-01/325/2014-834
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.10.2014
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка, № 39/14-BC-334889, выдан 27.10.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		28.10.2014 17:07:16
	номер государственной регистрации:		39-39-01/325/2014-833
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.10.2014
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A02B64597F1E2378BEFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка, № 39/14-ВС-334889, выдан 27.10.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931							
Кадастровый номер:				39:15:120315:9			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	начальная	конечная	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	14°5.2'	47.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	103°29.6'	34.63	данные отсутствуют	39:15:120315:8	Россия, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Лейтенанта Яналова, д. 3, кв. 28; Россия, Калининградская обл. г. Калининград, ул. Комсомольская, д. 84, кв. 6
3	1.1.3	1.1.4	197°10.9'	18.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	276°41.2'	4.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	184°25.8'	4.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	186°41.0'	7.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	188°40.4'	2.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	284°35.7'	13.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	225°42.1'	3.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	192°13.4'	13.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	287°40.9'	16.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	316°48.5'	0.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Раздел 3.2 Лист 10

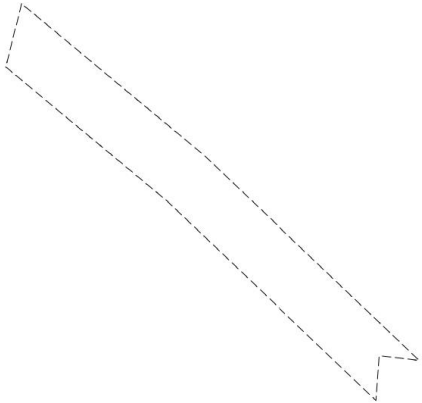
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:			39:15:120315:9	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК39				
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	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-
2	360708.97	1185922.56	Временный межевой знак	-
3	360704.01	1185938.12	Временный межевой знак	-
4	360717.58	1185941.06	Временный межевой знак	-
5	360720	1185943.54	Временный межевой знак	-
6	360716.68	1185956.29	Временный межевой знак	-
7	360719.04	1185956.65	Временный межевой знак	-
8	360726.72	1185957.55	Временный межевой знак	-
9	360730.98	1185957.88	Временный межевой знак	-
10	360730.49	1185962.06	Временный межевой знак	-
11	360747.89	1185967.44	Временный межевой знак	-
12	360755.97	1185933.77	Временный межевой знак	-
1	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/2	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Полное наименование должности		

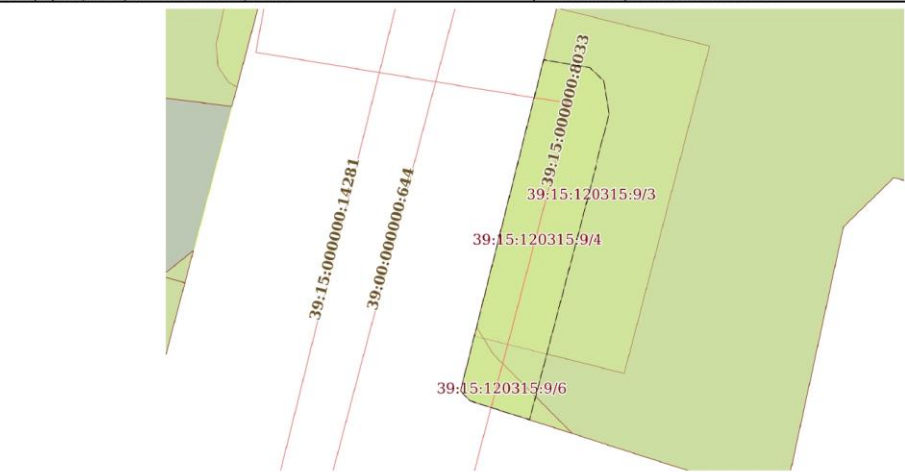
Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/3	
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Полное наименование должности		

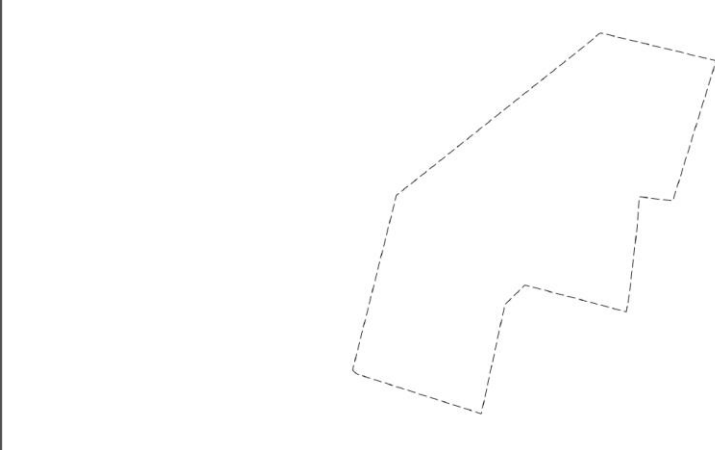


Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/4	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 009f0bdc1b1a02b864597f1e2579b9f30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/5	
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 009f0bdc1b1a02b864597f1e2579b9f30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/6	
Масштаб 1:60		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:120315:9/7	
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
39:15:120315:9/1	136	данные отсутствуют	
39:15:120315:9/2	61	данные отсутствуют	
39:15:120315:9/3	129	данные отсутствуют	
39:15:120315:9/4	64	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 19.12.2016 № 332 выдан: Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено в соответствии с пунктами 14-16 правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39.15.2.4032	
39:15:120315:9/5	1084	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение «Об утверждении границ водохранных зон и прибрежных защитных полос водотоков бассейна реки Преголя Калининградской области» от 24.11.2017 № 187 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования : в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. "Водный кодекс Российской Федерации" в границах водохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931			
Кадастровый номер:		39:15:120315:9	
		области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду; Реестровый номер границы: 39.00.2.229	
39:15:120315:9/6		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.06.2020 № АЗ-28-4880 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; распоряжение "Об утверждении местоположения границ зон затопления в отношении участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) Калининградской области" от 18.05.2020 № 51 выдан: Невско-Ладужское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территорий, либо об отмене установления такой зоны от 15.06.2020 № ZoneToGKN_F51D32E1-CF25-48B1-B8EA-4689B3868F2D выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ВИЗИР", Петров Михаил Вячеславович; Содержание ограничения (обременения): Границы затопления	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------



Земельный участок				Лист 20
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:		39:15:120315:9		
		определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 39:00-6.622; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Голубая, ручья Воздушный (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1		
39:15:120315:9/7	1084	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 11.12.2023 № 4430-МПП выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; распоряжение о внесении изменения в распоряжение Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 24 ноября 2017 года № 187 от 21.11.2023 № 04 выдан: Министерство природных ресурсов и экологии Калининградской области; Содержание ограничения (обременения): Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г: "Водный кодекс Российской Федерации" в границах водоохранных зон запрещается:1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BD1C1A023B64597F1E2570BFB70	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Земельный участок				Лист 21
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:		39:15:120315:9		
		исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или)подключения к системам (централизованные системы водоотведения(канализации), централизованные ливневые системы водоотведения),допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранной зоны ограничениями запрещается:1) распашка земель;2) размещение отвалов размываемых грунтов;3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, вани.; Реестровый номер границы: 39:00-6.370; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона ручья Воздушный; Тип зоны: Водоохранная зона		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BD1C1A023B64597F1E2570BFB70	
полное наименование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:			39:15:120315:9	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/1				
Система координат МСК39				
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	360754.9	1185933.5	Закрепление отсутствует	-
2	360744.52	1185946	Закрепление отсутствует	-
3	360730.66	1185960.59	Закрепление отсутствует	-
4	360730.98	1185957.88	Закрепление отсутствует	-
5	360727.94	1185957.65	Закрепление отсутствует	-
6	360741.53	1185943.35	Закрепление отсутствует	-
7	360750.6	1185932.42	Закрепление отсутствует	-
1	360754.9	1185933.5	Закрепление отсутствует	-

полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 29

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28				
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:			39:15:120315:9	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/2				
Система координат МСК39				
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	360746.99	1185931.52	Закрепление отсутствует	-
2	360750.77	1185932.46	Закрепление отсутствует	-
3	360750.29	1185933.68	Закрепление отсутствует	-
4	360750.02	1185938.12	Закрепление отсутствует	-
5	360753.01	1185946.13	Закрепление отсутствует	-
6	360751.74	1185951.43	Закрепление отсутствует	-
7	360746.77	1185939.59	Закрепление отсутствует	-
8	360746.29	1185934.53	Закрепление отсутствует	-
1	360746.99	1185931.52	Закрепление отсутствует	-

полное наименование должности			инициалы, фамилия



Лист 24

Лист 24

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
			Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:			39:15:120315:9	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/3				
Система координат МСК39				
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	360728.39	1185926.85	-	0.1
2	360712.17	1185922.78	-	0.1
3	360710.33	1185930.22	-	0.1
4	360726.51	1185934.44	-	0.1
1	360728.39	1185926.85	-	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 25

Лист 28

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:		39:15:120315:9		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/4				
Система координат МСК39				
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	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-
2	360708.97	1185922.56	Временный межевой знак	-
3	360708.03	1185925.51	-	-
4	360723.16	1185929.48	-	0.1
5	360724.81	1185929.2	-	0.1
6	360725.44	1185928.48	-	0.1
7	360725.83	1185926.21	-	-
1	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 009F0BDC518A023B64597F1E2579BEFB30					
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				инициалы, фамилия	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025					
полное наименование должности					



Лист 26

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28				

30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931

Кадастровый номер: 39:15:120315:9

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/5				
Система координат МСК39				
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	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-
2	360708.97	1185922.56	Временный межевой знак	-
3	360704.01	1185938.12	Временный межевой знак	-
4	360717.58	1185941.06	Временный межевой знак	-
5	360720	1185943.54	Временный межевой знак	-
6	360716.68	1185956.29	Временный межевой знак	-
7	360719.04	1185956.65	Временный межевой знак	-
8	360726.72	1185957.55	Временный межевой знак	-
9	360730.98	1185957.88	Временный межевой знак	-
10	360730.49	1185962.06	Временный межевой знак	-
11	360747.89	1185967.44	Временный межевой знак	-
12	360751.33	1185953.13	-	-
13	360751.27	1185952.92	-	5
14	360731.16	1185927.55	-	-
1	360709.46	1185922.1	Временный межевой знак	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 27

Лист 27

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 7		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 28
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:			39:15:120315:9	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/6				
Система координат				
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	360709.46	1185922.1	-	-
2	360712.61	1185922.89	-	-
3	360711.27	1185923.72	-	-
4	360707.36	1185927.62	-	-
5	360708.97	1185922.56	-	-
1	360709.46	1185922.1	-	-

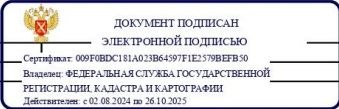
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 28

Лист 128

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28	
30.09.2024г. № КУВИ-001/2024-242256931				
Кадастровый номер:		39:15:120315:9		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 39:15:120315:9/7				
Система координат				
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	360709.46	1185922.1	-	-
2	360731.17	1185927.55	-	-
3	360751.27	1185952.92	-	-
4	360751.33	1185953.13	-	-
5	360747.89	1185967.44	-	-
6	360730.49	1185962.06	-	-
7	360730.98	1185957.88	-	-
8	360726.72	1185957.55	-	-
9	360719.04	1185956.65	-	-
10	360716.68	1185956.29	-	-
11	360720	1185943.54	-	-
12	360717.58	1185941.06	-	-
13	360704.01	1185938.12	-	-
14	360708.97	1185922.56	-	-
15	360709.46	1185922.1	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Приложение № 3. Документы оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Хвастунов Алексей Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 360400642337
(ИНН)

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

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

Выдано 27 августа 2024 года.

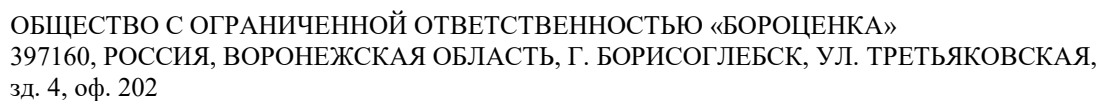
Президент  **Ю.В. Козырь**



0003703 *

ООО «НТ.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., уровень «В»

A5017



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 439533

Настоящий диплом выдан

рвастичову

фамилия, имя, отчество)

Алексю Анатольевичу

в том, что он(а) с „О!“ морща для г. по 10“¹ иными ала. г.

проше(а) профессиональную переподготовку в (на) метрической индустрии
товлениям квалификации и переподготовки руководящих кадров и
специалистов Высшей Конфессиональной Академии на Восточной

по методам Моремониторинга оценка и экспертиза
объектов и проб работности. Интуализация
„Оценка атласов предпритий (бузиса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" сентября 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Pharmaceuticals, Inc., 1000
Pharmaceutical, Inc., 1000

Искане Анастасевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Профессионалы*

оука и экон. деятельности и прав собственности (бухгалтерский учет)

датель государственной комиссии

a (Auerkmo)

Mock



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1861-22



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042638-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хвастунову Алексею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор

А.С. Бункин

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

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



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

«20» августа 2024 г.

г. Воронеж

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

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г.Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2024 г. по «19» августа 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 15 750,00 (пятнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» августа 2024 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

Страхователь  -

Страховщик 



8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хвастунов Алексей Анатольевич

От Страхователя:
Хвастунов А.А.

СТРАХОВЩИК:

филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области

От Страховщика:
Муравьев В.П.

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



Страхователь

Страховщик



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-524-117226/25

30.06.2025 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "БОРОЦЕНКА"
397160, Воронежская обл., Г.О. Борисоглебский, г. Борисоглебск, ул. Третьяковская, д. 4, оф. 202
ИНН 3604084714
E-mail: popkova.m@borocenka.ru
Тел.: 8 980-552-06-00
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: Kseniya.Ljovina@ingos.ru; prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(473)250-95-05; +7(499)973-92-03
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «09» июля 2025 года по «08» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты
страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после
09.07.2024г.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому
случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на
защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч)
рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (шесть тысяч триста) рублей за период
страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с
выставленным счетом в срок по 09.07.2025 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-
либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила
страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления
ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы,
связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан
(физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов
Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда
имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной
деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской
Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с
риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными
расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь
понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда
(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при
осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь:

Страховщик:



Договор № 433-524-117226/25

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

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

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

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "БОРОЦЕНКА"

От Страхователя:
Попкова М.В.
Директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

