

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В. _____



ОТЧЁТ № 108/06/01 об оценке Объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение (гараж), площадью 20,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1, с кадастровым номером: 39:15:111008:260
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки	12.08.2026 г.
Заказчик	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Исполнитель	ООО «ГК «АЗИРА»
Дата составления отчёта	12.08.2026 г.

КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД
КАЛИНИНГРАД"

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000925000099 от 22.12.2025 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение (гараж), площадью 20,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1, с кадастровым номером: 39:15:111008:260.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО I).

Настоящая оценка проведена и Отчет об оценке (далее- Отчет) составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка стоимости недвижимости» утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

626 119,90

Шестьсот двадцать шесть тысяч сто девятнадцать рублей 90 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

513 213,03

Пятьсот тринадцать тысяч двести тринадцать рублей 03 копейки

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»



Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	4
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
5. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки	6
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	6
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	7
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	11
10. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	12
11. Согласование результатов оценки.....	20
12. Общее заключение о результатах оценки	20
13. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки	21
14. Приложения	21

1. Основные факты и выводы **Основание для проведения оценки**

Муниципальный контракт № 0335300000925000099 от 22.12.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение (гараж), площадью 20,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1, с кадастровым номером: 39:15:111008:260
Назначение объекта	Гараж
Площадь объекта, кв.м.	20,6
Адрес (местоположение) объекта	Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность
Правообладатель*	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"

**на основании представленных Заказчиком документов*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В результате применения сравнительного подхода: 626 119,90 рублей.

Затратный и доходный подходы не применялись.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

626 119,90

Шестьсот двадцать шесть тысяч сто девятнадцать рублей 90 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

513 213,03

Пятьсот тринадцать тысяч двести тринадцать рублей 03 копейки

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Государственном (Муниципальном) контракте.

Результаты оценки и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенными условиями Государственного (Муниципального) контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки:	Нежилое помещение (гараж), площадью 20,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1, с кадастровым номером: 39:15:111008:260
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Ограничение права и обременение объекта недвижимости: нет
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений), находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград» по состоянию на дату оценки
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	12.08.2026 г.
Дата проведения осмотра объекта оценки:	12.08.2026 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	12.08.2026 г. - 12.08.2026 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2026-92504508 от 09.07.2026 г. (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки в соответствии с разделами II, III ФСО III:	- все правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации - на дату оценки объект оценки не является предметом залога и/или не обременены иным образом -загрязнение естественного или химического происхождения не затрагивает объект оценки или соседнее имущество - никаких токсических, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:	Не установлено, кроме случаев, прямо предусмотренных Государственным (Муниципальным) контрактом на проведение оценки
Форма составления Отчета:	В соответствии с условиями Государственного (Муниципального) Контракта
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Не предусмотрена
Состав объекта оценки:	Объект оценки не имеет составных частей
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение Контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком	Проведено
3	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
4	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
5	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
6	Составление Отчета	Проведено

4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, Сведения о квалификации оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2018 г.
Степень вовлеченности	100%

5. Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"
Организационно-правовая форма	Государственное (Муниципальное) учреждение
ОГРН, дата присвоения	1023900592759 от 29 ноября 2002 г.
ИНН/КПП	ИНН 3903010414, КПП 390601001
Место нахождения	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»
Краткое наименование	ООО «ГК «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	1027200877604 от 26.12.2002 г.
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2 Телефон: 8-922-048-86-26 Эл.почта: azira000@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юр. лица	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, ООО «ГК «АЗИРА», зарегистрированное МИФНС № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, д 44 корп.2, в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в Отчете информация, к Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.
- Оценщик считает допустимым использовать скидку на торг для объектов аналогов, в объявлении которых имеется пометка о продаже. Так как оценщик не имеет достоверной информации о сумме завершения сделки.

8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

9. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

Наименование	Значение
Описание местоположения объекта оценки	
Статус населенного пункта	Областной центр
Местонахождение в пределах города	Многokвартирная жилая застройка
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала
Описание здания в котором располагается объект	
Тип здания	Нежилое здание
Материал стен (наружные)	Бескаркасные капитальные здания
Оценка состояния	Удовлетворительное
Сведения об устареваниях	Признаков устаревания не выявлено
Описание объекта оценки	
Наименование объекта	Нежилое помещение (гараж), площадью 20,6 кв.м, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, пр-кт Мира, д 63а-65, пом 1, с кадастровым номером: 39:15:111008:260
Кадастровый номер	39:15:111008:260
Назначение объекта	Гараж
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м.	20,6
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Вид права:	Собственность
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки, правообладателе	Правообладателем является: Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости
Классификация объекта оценки	
Натурально-вещественная форма:	Нежилое здание
Назначение:	Промышленное

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Описание всех факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, представлены в разделе 11.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержится в разделе 15 настоящего Отчета.

Анализ наиболее эффективного использования

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	-	-	-	-
Промышленное назначение	+	+	+	+
Рекреационное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

10. Анализ рынка

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

	1 квартал 2026 г.	В % к 1 кварталу 2025 г.	Справочно 1 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	49 869,5 ¹⁾	99,8	101,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
1) Первая оценка.			

	1 полугодие 2026 г.	В % к 1 полугодию 2025 г.	Справочно 1 полугодие 2025 г. в % к 1 полугодию 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5 ²⁾	108,7 ³⁾
2) Оценка.			
3) Предварительные данные.			

	Июнь 2026 г.	В % к		1 полу- годие 2026 г. в % к 1 полу- годию 2025 г.	Справочно		1 полу- годие 2025 г. в % к 1 полу- годию 2024 г.
		июню 2025 г.	маю 2026 г.		июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	июль 2025 г. в % к июлю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	104,0	100,2	101,6	102,2	101,0
Индекс промышленного производства		100,6	99,3	100,4	102,1	98,6	100,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	711,0	97,1	154,2	99,2	101,5	158,5	101,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,8	104,1	141,5	82,0	77,8	126,3	97,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	101,9	96,0	99,4	101,5	96,3	99,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	104,5	96,0	99,3	98,1	95,7	99,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 773,1	107,3	100,3	105,4	103,4	100,8	103,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 846,6	101,7	100,2	102,6	103,3	101,1	103,1
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,8	109,4	100,2	110,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,5	99,9	102,1	100,1	98,7	104,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	102,3	105,2	96,3	89,5	100,7	85,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,9	99,6	105,5	78,5	101,7	72,4

	Май 2026 г.	В % к маю 2025 г.	Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно	
				май 2025 г. в % к маю 2024 г.	январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	110 216	110,1	113,3	114,5	114,3
реальная		104,5	107,2	104,2	103,8

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

	Май 2026, млн рублей	В % к		Январь- май 2026, млн рублей	Январь- май 2026 в % к январю- маю 2025
		маю 2025	апрелю 2026		
Индекс промышленного производства	x	108,5	102,5	x	112,3
добыча полезных ископаемых	x	в 4,1 р.	149,4	x	в 2,9 р.
обрабатывающие производства	x	99,3	101,0	x	107,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	94,5	80,5	x	105,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	104,1	103,8	x	104,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	5365,0	в 5,2 р.	40,9	25427,6	в 2,5 р.
обрабатывающие производства	48098,9	112,3	88,5	230193,4	112,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5409,9	109,6	75,8	37040,5	117,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	916,5	113,5	103,8	4440,5	111,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	4485,0	47,1	52,7	28717,0	72,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	56,5	78,4	96,4	270,6	67,6
Оборот розничной торговли	37805,3	106,6	104,6	174444,6	104,9
Оборот общественного питания	4489,0	106,6	108,9	20516,2	106,4
Объем платных услуг населению	13479,4	103,3	95,1	65587,8	105,7
Индекс потребительских цен	x	105,9	100,3	x	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	102,1	100,3	x	99,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за апрель, январь-апрель 2026)					
номинальная, рублей	84488,1	111,3 ²	103,0 ³	80734,1	112,4 ⁴
реальная	x	104,8 ²	102,6 ³	x	105,0 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,2	109,9	105,7	x	x

¹ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

² Апрель 2026 в % к апрелю 2025.

³ Апрель 2026 в % к марту 2026.

⁴ Январь-апрель 2026 в % к январь-апрелю 2025.

⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации: https://39.rosstat.gov.ru/statistical_compilations#

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи нежилой недвижимости коммерческого назначения. Границы рынка: Калининградская область, г Калининград.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» (под ред. Л.А. Лейфера).

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,36
Общая площадь (фактора масштаба)	0,12
Физическое состояние здания	0,12
Наличие отопления	0,11
Материал стен	0,09
Этаж расположения	0,09
Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	0,06
Состояние отделки	0,05
ИТОГО:	1,00

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объекты, сопоставимые с объектом оценки по основным условным характеристикам, предлагаются к продаже по цене до 42857 Руб./кв. м.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

Описание применения подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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 (ФСО V).

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

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

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

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.

Подробное описание возможности и целесообразности применения подхода регламентированы в ФСО V.

Обоснование выбора используемых подходов и методов

Сравнительный подход

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

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

В ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что рынок объекта оценки является активным, в открытом доступе имеется информация о сделках, содержащих актуальную рыночную ценовую информацию, а возможные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по своим существенным характеристикам, таким образом целесообразно применять именно сравнительный подход в рамках настоящей оценки.

12. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать для определения стоимости объекта оценки метод сравнения продаж, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости помещения:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор элементов и единиц сравнения.
3. Обоснование размера корректировок.
4. Анализ достаточности и достоверности информации.
5. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.
6. Заключение по сравнительному подходу.

Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{сн}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где $P_{\text{сн}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

P_n – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$ – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов

Объект – аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам.

В анализе рынка оценщиком предоставлены объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по основным техническим характеристикам. При отборе аналогов оценщиком были исключены крайние значения выборки.

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_8182651818	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_8103527952	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_16_m_8166866601
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные
Дата оценки/предложения	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Условия рынка (торг)	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (местоположение)	Калининградская обл., Калининград, ул. Маршала Борзова, 70	Калининградская обл., Калининград, Красная ул., 136	Калининградская обл., Калининград, пр-т Мира, 148
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение относительно районов города	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Центры деловой активности
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Этаж	1	1	1
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Площадь, кв.м	21,00	20,00	16
Стоимость, руб.	600 000,00	700 000,00	625 000,00
Стоимость, руб./кв.м	28 571,43	35 000,00	39 062,50

2. Выбор элементов и единиц сравнения

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв.м.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. На состав прав на недвижимость (собственность, аренда).
2. На условия финансирования сделки.
3. Ну дату оценки/продажи.
4. На условия рынка (скидка на торг).
5. На характеристики местоположения.
6. На красную линию коммерческих зданий и помещений.
7. На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание).
8. На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений.
9. На этаж расположения помещения.
10. На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений.
11. На износ коммерческой недвижимости.

12. На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения.

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

3. Обоснование размера корректировок

На состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. По данному элементу сравнения объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

На условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Условия финансирования оцениваемого объекта и объектов-аналогов типичны.

На дату оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Объекты аналоги являются актуальными на дату оценки, введение корректировки не требуется.

На условия рынка (скидка на торг)

Величина скидки на торг объектов определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>)

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	0,93
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,90
Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86
Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	0,86
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	0,84

На характеристики местоположения

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка определяется на основании Таблицы 8 (стр. 88) и Таблицы 60 (стр. 144) «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023).

Таблица 8. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, и границы доверительных интервалов, усредненные по городам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 60. Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району, среднее и доверительный интервал.

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

На красную линию коммерческих зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4264-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А.Продажи:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,53	0,83	0,70
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,85
Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,98	0,93

На тип (Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание)

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4260-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-07-2026-goda>)

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	1,00	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,87	0,99	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,81	0,94	0,88

На конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4257-na-konstruktivnuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,99	1,04	1,01
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,03	1,10	1,06
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,83	1,01	0,91
Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,17	0,24	0,20

На этаж расположения помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4259-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2026-goda>)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов			
Торговых помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,85	0,75
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,94
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,94
Офисных и других общественных помещений:			
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,93	0,88
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,97
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,10	1,03
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,05	0,99
Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	0,99	0,95
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,08	1,02
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	1,00

На Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda>)

Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

На износ коммерческой недвижимости

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4256-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda>)

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,87	0,81
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,40	0,76	0,56

На масштаб, общую площадь коммерческого здания, помещения

Размер корректировки определяется на основании справочника ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda>)

Назначение	К торм (п)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,713
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,650

4. Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации.

В тексте Отчета присутствуют ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к Отчету прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достаточной и достоверной.

Введение прочих корректировок не требуется.

5.Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости

Расчет производился при помощи Microsoft Excel

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость, руб.	-	600 000,00	700 000,00	625 000,00
Площадь, кв.м	20,6	21,00	20	16
Стоимость, руб./кв.м	-	28 571,43	35 000,00	39 062,50
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состав передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		28 571,43	35 000,00	39 062,50
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		28 571,43	35 000,00	39 062,50
Дата оценки/предложения	Дата оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на дату оценки/предложения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		28 571,43	35 000,00	39 062,50
Условия рынка (торг)	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на торг	6,00%	0,940	0,940	0,940
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	36 718,75
Местоположение относительно статуса населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	36 718,75
Местоположение относительно районов города	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка	Многokвартирная жилая застройка	Центры деловой активности
Коэффициент корректировки	0,81	0,81	0,81	0,88
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,92
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Расположение относительно "красной линии"	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	0,93	0,93	0,93	0,93
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Коэффициент корректировки	0,88	0,88	0,88	0,88
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Материал стен	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания	Бескаркасные капитальные здания
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Физическое состояние объекта	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Коэффициент корректировки	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Этаж	1	1	1	1
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этажное расположение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Состояние внутренней отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние внутренней отделки		1,00	1,00	1,00
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 900,00	33 781,25
Площадь, кв.м	20,6	21	20	16
Корректировка на площадь		1,00	0,99	0,94
Стоимость после введения корректировки, руб./кв.м.		26 857,14	32 571,00	31 754,38
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м.	30 394,17			
Стоимость 1 кв.м. с учетом округлений, руб.	30 394,17 ¹			
Стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС, руб.	626 119,90			
Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, руб.	513 213,03			
среднее значение по выборке	30 394,17			
среднеквадратическое отклонение по выборке	3 090			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	10,00%			

¹ Цена объектов-аналогов принимается с НДС, если иное не указано в объявлении.

Заключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

626 119,90

Шестьсот двадцать шесть тысяч сто девятнадцать рублей 90 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

513 213,03

Пятьсот тринадцать тысяч двести тринадцать рублей 03 копейки

13. Согласование результатов оценки

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем Отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется.

14. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, с учетом НДС, составляет:

626 119,90

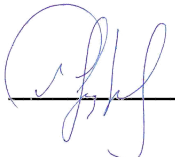
Шестьсот двадцать шесть тысяч сто девятнадцать рублей 90 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, без учета НДС, составляет:

513 213,03

Пятьсот тринадцать тысяч двести тринадцать рублей 03 копейки

Отчет составил
Оценщик:



Фуртак А.В.

15. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Аналитическая информация некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>)
2. Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А, 2020)

16. Приложения

Основные понятия, используемые в Отчете об оценке

Задачи оценки- проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (ФСО II)

Задание на оценку в соответствии с ФСО IV указано в разделе 3 настоящего Отчета.

Заказчик- Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

Оценщик- Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

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

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (ФСО №V).

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович
с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от
14 декабря 2016 года, протокол № 09
диплом подтверждает присвоение квалификации
специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
232404142072

Документ о квалификации

Регистрационный номер
3245-О
Город
Краснодар
Дата выдачи
14 декабря 2016 года

Председатель комиссии
Заместитель
Секретарь



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фуртак
Александр Владимирович
освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
080500 МЕНЕДЖМЕНТ

и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
г. Тюмень

107234 0371426

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
2739
Дата выдачи
15 июля 2014 года

Протокол № **42** от **02** июля **2014** г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Заместитель
Государственной
экзаменационной комиссии



СВОД | свободный
оценочный
департамент

Ассоциация саморегулируемых
организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 68/05993767 КПП 68/05/001
ОГРН 1126406002429
620106, г. Екатеринбург, ул. Тельчиг, д. 23
(БЦ «Смет Парк»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-4738
www.svod.ru mail: info@svod.ru

28.03.2024 г. № 237-В/2024
На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Фуртак Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Ком. выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
034568-1	18.11.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	18.11.2025	
030966-2	15.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	15.10.2024	

Данные сведения представлены по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.

Секретарь
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Павлов



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата включения в реестр
«28» марта 2024 г.

Регистрационный номер
1174

Настоящим подтверждается, что

ФУРТАК

АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ

ИНН 860225275082

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.



Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства
«28» марта 2024 г.



С информацией о статусе членства в Ассоциации СРОО «СВОД»
можно ознакомиться на официальном сайте: www.svod.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048610-1 « 21 » ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » ноября 2025 г. № 430

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » ноября 2028 г.

АО «Азират», Москва, 105081, 48-1179/008

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047334-2 « 11 » апреля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Фуртаку Александру Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » апреля 2025 г. № 399

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » апреля 2028 г.

АО «Азират», Москва, 105081, 48-1179/008



34797397

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7591877650023726

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» марта 2026 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115080, г. Москва, инт.тер. - муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьца, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/0309834 КПП 77/2501001
Расчетный счет: 407018100018500000371 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет: 301018102000000000593 БИК: 044525983
Лицензия СМ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

Буртас Александр Владимирович
Дата рождения 23.11.1992
ИНН: 77/0309834
Паспорт серия 6712 номер 273666
Выдан Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автоном. окр.-Югре в городе Сургуте 18.12.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Полисы-оферты размещены на сайте Страховщика <http://www.alphast.ru>

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Соплине Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий договор перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет акцепт (оплачивает страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- согласен с использованием Страховщиком дактилографического воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

Период страхования

1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Страховая сумма

По всем страховым случаям по количеству судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Лимит ответственности

1 500,00 (Одна тысяча пятьсот и 00/100) рублей

Страховая премия

Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.

Не установлена.

Франшиза

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Страховой случай

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Территория страхования



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апатова Ирина Анатольевна



Контакты и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телс2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО
115260, г. Москва, инт.тер. - муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьца, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщика



34795549

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 759187765001926

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2026 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115080, г. Москва, инт.тер. - муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьца, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/0309834 КПП 77/2501001
Расчетный счет: 407018100018500000371 в АО «Альфа-Банк»
Корр. счет: 301018102000000000593 БИК: 044525983
Лицензия СМ №2239 от «16» сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ГК «АЗИРА»
625003, ТОМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОМЕНЬ, УЛ. РЕПУБЛИКИ, Д.14/1, 1
ИНН: 720310570 КПП: 720301001
ОГРН: 102720687604

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Полисы-оферты размещены на сайте Страховщика <http://www.alphast.ru>

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Соплине Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий договор перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляет акцепт (оплачивает страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- согласен с использованием Страховщиком дактилографического воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

С «18» марта 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «17» марта 2027 г. (Период страхования)

Период страхования

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Страховая сумма

По всем страховым случаям по количеству судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Лимит ответственности

5 700,00 (Пять тысяч семьсот и 00/100) рублей

Страховая премия

Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «18» марта 2026 г.

Не установлена.

Франшиза

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Страховой случай

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Территория страхования



Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апатова Ирина Анатольевна



Контакты и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телс2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 09 99 – для абонентов из Москвы и МО
115260, г. Москва, инт.тер. - муниципальный округ Данковский, пр-кт Лианьца, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщика

Копии источников информации

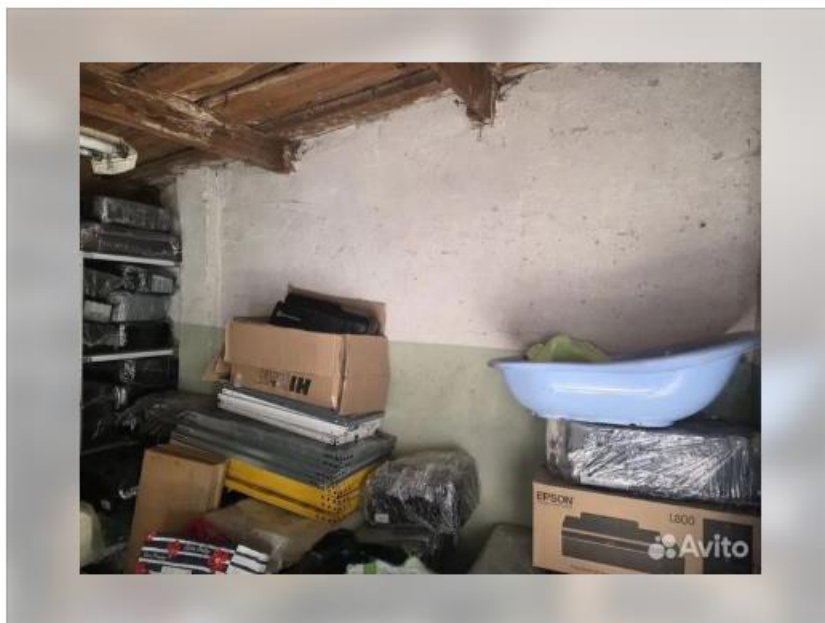
avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_8182651818?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2I

Гараж, 21 м²

600 000 ₽

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Авито с 2021 года

E

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 21 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Описание

В отличном состоянии сухой,стяжка Пола сделана,крыша новая,с документами.ориентир Борзова
зраг,улица осенняя.

№ 8182651818 · 21 июля в 22:22 · 577 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Гараж, 20 м²

700 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Василий Наумов

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Эксклад

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Описание

капитальный бетонный гараж 20 м2 (торг).сухой гараж,без плесени,есть электричество

№ 8103527952 · 2 августа в 15:26 · 637 просмотров (+3 сегодня)

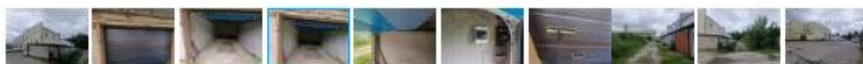
Пожаловаться на объявление

Гараж, 16 м²

625 000 ₽

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить



Позвонить через Ави

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дарья

Частное лицо

На Авито с 2023 года

Данные подтверждены

Эковклад

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Описание

Продам гараж в гаражное общество "Сова", общество расположено на территории Мегapolis на проспекте Мира, асфальтированные подъездные пути, свои ворота на 2 ряда гаражей. В соседних рядах в основном автосервисы. Хорошее место, приличное соседство. Площадь гаража 16.2 м2, площадь земли под гаражом 24м2. Строение и земля в собственности. Новые ролл-ворота, установлены в декабре 25 года. Сделан капитальный ремонт крыши, ничего нигде не протекает. Есть электричество.

№ 8166866601 · 10 августа в 10:04 · 221 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики

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 09.07.2026, поступившего на рассмотрение 09.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92504508			
Кадастровый номер:	39:15:111008:260		
Номер кадастрового квартала:	39:15:111008		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская область, г. Калининград, пр-кт Мира, д. 63а-65, пом. 1		
Площадь:	20.6		
Назначение:	Гараж		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	176767.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:111008:478		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92504508			
Кадастровый номер:	39:15:111008:260		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Колесникова Наталья Юрьевна, СНИЛС 028-933-432 72, дата завершения кадастровых работ: 12.05.2014		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

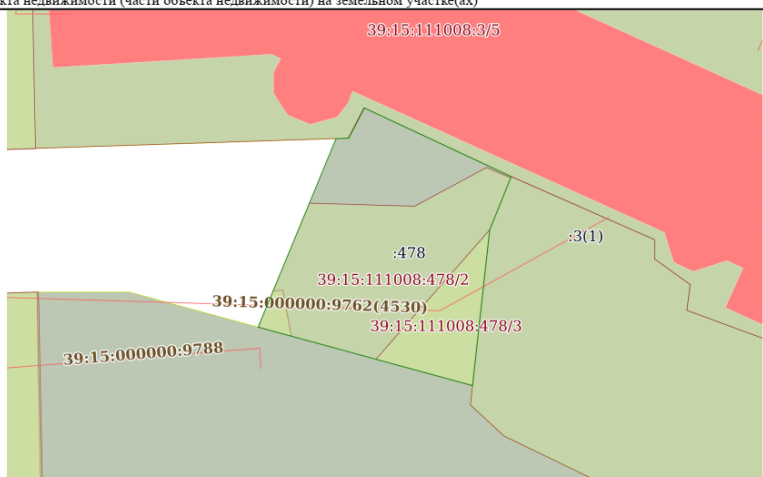
Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92504508			
Кадастровый номер:		39:15:111008:260	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 39-39-01/327/2014-385 30.10.2014 14:13:26
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:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92504508			
Кадастровый номер:		39:15:111008:260	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Фотоприложения

