



**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-562/25

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 128,2 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЛИНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г КАЛИНИНГРАД, УЛ ГОНЧАРОВА, Д 5-7,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 39:15:130908:67 И ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 1720 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО
ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В
ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ОРИЕНТИР АВАРИЙНЫЙ
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС
ОРИЕНТИРА: КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
КАЛИНИНГРАД, УЛ. ГОНЧАРОВА, ДОМ № 5-7.,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 39:15:130908:52**

**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	13
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	17
7. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	21
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
8.1. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1. ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	27
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
9.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НЕЖИЛОГО ФОНДА	32
9.2.2 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	35
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
11. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	38
11.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	38
11.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	40
12.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	40
12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	48
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	62
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	63
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ..	64
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	65



1. ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ОТЧЕТЕ

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	6
Таблица 2 Описание объектов оценки	23
Таблица 3 Определение рыночной стоимости	47
Таблица 4 Объекты-аналоги.....	53
Таблица 6 Определение рыночной стоимости	54



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 предоставленной заказчиком документации.

Развернутая характеристика объектов оценки представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, 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 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67	148 800 (Сто сорок восемь тысяч восемьсот)	124 000 (Сто двадцать четыре тысячи)
Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52	13 366 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч)	13 366 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч)
Итого, руб. (округленно)	13 514 800 (Тринадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч восемьсот)	13 490 000 (Тринадцать миллионов четыреста девяносто тысяч)

*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 128,2 кв.м., и земельного участка, общей площадью 1720 кв.м., составлено на основании Отчета об оценке № X-562/25 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 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67 2. Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7	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 128,2 кв.м. 2. Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м.	
Местоположение объектов оценки (адрес)	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7	
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	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 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67	148 800 (Сто сорок восемь тысяч восемьсот)	124 000 (Сто двадцать четыре тысячи)
Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный много-квартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52	13 366 000 (Тринадцать миллионов трехста шестьдесят шесть тысяч)	13 366 000 (Тринадцать миллионов трехста шестьдесят шесть тысяч)
Итого, руб. (округленно)	13 514 800 (Тринадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч восемьсот)	13 490 000 (Тринадцать миллионов четыреста девяносто тысяч)

*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»

М.П.

Попкова М.В.



4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. *Объекты оценки, состав объекта оценки*

Объект оценки	Недвижимое имущество
Состав Объектов оценки:	1. Нежилое здание, общей площадью 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67 2. Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52
Адрес местонахождения Объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7
Имущественные права	Право собственности
Обременения земельного участка	39:15:130908:52/1 , площадь 4 кв.м., 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 15.06.2020 № 8547/мс-2 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.03.2020 № 120 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 08.05.2020 № ZoneToGKN_eb189946-4d88-4d44-873f-ee15c9cf8c61 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пунктами 14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39:15-6.7310; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность: 229 м"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н 39:15:130908:52/2 , площадь 1 кв.м., 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 12.10.2020 № 16317/мс-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.08.2020 № 449 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; 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 18.09.2020 № ZoneToGKN_7146ed55-74c1-4bd6-8ba1-68976e080fb3 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.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: 39:15-6.7883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность:74 м"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 6/н
Вид разрешенного использования земельного участка	Предпринимательство
Наименование здания	Нежилое здание
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>Результаты оценки будут использованы для заключения договора купли-продажи.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none">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. <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none">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:<ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;



	<p>– 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.</p> <p>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.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда</p>
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	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>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.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>3. В рамках проведения оценки рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>

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 ра-



зумно, 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, совершающейся 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 управлеченческих 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	
	<p>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, radonezhskaya_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</p>
Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
	<p>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.</p>
Сведения о квалификации оценщика	
	<p>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</p>
Сведения о квалификационном аттестате	
	<p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» от 02.08.2024г. № 042638-1, срок действия квалификационного аттестата до 02.08.2027 г.</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщика	
	<p>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@sroroo.ru, сайт: http://www.sroroo.ru), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0003703 выдано 27.08.2024г., включен в реестр членов РОО 27.08.2024г., регистрационный № 010763</p>
Данные о страховой ответственности	
	<p>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.</p>
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
	<p>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</p>



	<p>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</p>
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.	Оценка была проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями:
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none">Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениямиФедеральных 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



	<ul style="list-style-type: none">• 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 25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266
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 Федерации"



	<p>дерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);</p> <p>2)сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>3)применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>4)согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</p> <p>5)составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).</p> <p>2.Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</p> <p>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.</p>
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 примененных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных 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 походов 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, воспроизведение 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 воспроизведения 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,



	<p>когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 % загруженности 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	<ol style="list-style-type: none">1. Работы по оценке включают:<ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">- 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 Объекта4. 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	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">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.



	<p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности и, по мнению Оценщика, является исчерпывающей</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Принимаем назначение и использование объекта оценки и объектов-аналогов за сходное (коммерческое использование)</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>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.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>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.</p>
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;



	<p>– 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.</p> <p>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.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>
--	--



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 128,2 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:67
Адрес Объекта оценки:	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7
Площадь	128,2 кв.м.
Материал наружных стен	Шлакобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1945
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 1
Обременения	Не зарегистрировано
Наименование	Нежилое здание
Физическое состояние	Объект находится в неудовлетворительном. Отсутствуют части конструкций: перекрытия, крыши, полы, проемы, отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электрические устройства. Здание требует капитальных вложений.

2. Земельный участок

Наименование	Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 39:15:130908:52
Адрес Объекта оценки:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7
Площадь	1720 кв.м.
Обременения	39:15:130908:52/1 , площадь 4 кв.м., 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 15.06.2020 № 8547/мс-2 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.03.2020 № 120 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастровый недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 08.05.2020 № ZoneToGKN_eb189946-4d88-4d44-873f-ee15c9cf8c61 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пунктами 14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39:15-6.7310; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность: 229 м"; Тип



	<p>зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н 39:15:130908:52/2, площадь 1 кв.м., 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 12.10.2020 № 16317/мс-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.08.2020 № 449 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 18.09.2020 № ZoneToGKN_7146ed55-74c1-4bd6-8ba1-68976e080fb3 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.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: 39:15-6.7883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность:74 м"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н</p>
Вид разрешенного использования	Предпринимательство

8.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки	<p>Адрес местоположения объектов: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7</p> <p>Транспортная доступность – хорошая.</p> <p>Ближайшее окружение</p> <p><u>Ближайшая окружающая застройка</u>: индивидуальные жилые дома, железнодорожные пути.</p> <p>Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая.</p> <p>Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.</p> <p>Местоположение объектов показано на нижеприведённой схеме:</p>
---	--

Местоположение объекта оценки	<p>Источник: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.332716287517144&coordinate_x=2286077.5592267783&coordinate_y=7313430.383138901&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235</p>
Общая характеристика района	<p>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 Одерляндии). Самая маленькая область России.</p> <p>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 — Курским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).</p> <p>Является полуэсклавом 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 (погранзастава Нормельн).</p> <p>Население — 1 033 914 чел. (2024). Административный центр — Калининград.</p> <p>Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Калининградская_область</p>



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 — Твáнгсте (прусск. Twangste, Tuwangste, Twanksta, лит. Tvanauskas).

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 утверждениям 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. Würtgraben — 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 °C. 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 °C, осень заканчивается, и наступает мягкая прибалтийская зима.

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

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, сверхтоксичный 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 полуэксеклавного 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 судоверф «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), КИА (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

Общекономическая ситуация

В 2024 году на экономике городского округа «Город Калининград» продолжила 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 заработка работников крупных и средних организаций города за 2024 год по сравнению со среднемесячным уровнем 2023 года увеличилась на 17,9%. Реальная заработка работника, 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 Кантиана» 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 ищащие 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 ищащих 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 занятостью.

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 продолжали 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 плодовоовощную 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 безадресной 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, выросли 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.

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



Здание, 893.8 м²
73 953 ₽ 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 ₽ за м²

✉ ул. Александра Матросова, 19
р-н Московский

Продам здание 650 м² с участком 47 соток, все в собственности! По Глзу 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 ₽ 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](#)



Свободного назначения, 452 м²

73 009 ₽ 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 электропитания 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 ₽ 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 теплых 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
объявлений
Реквизиты проверены



Продам здание, 305 м²

40 984 ₽ за м²

⊗ Надёжный партнёр

⊗ Киевская ул., 80
р-н Московский

Арт. 108536525 Продается 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



Административное Здание

94 243 ₽ за м²

⊗ Надёжный партнёр

⊗ Нефтяная ул., 15
р-н Центральный

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



Центр недвижимости РЕЛАЙФ
7046 завершённых
объявлений
Реквизиты проверены

Рыночная стоимость нежилых зданий, находится в диапазоне от 38 462 руб. до 94 512 руб. за 1 кв.м.

По выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015 в данном здании располагались жилые помещения – квартиры.

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



Дом 59 м² на участке



6.6 сот.

11 000 000 ₽

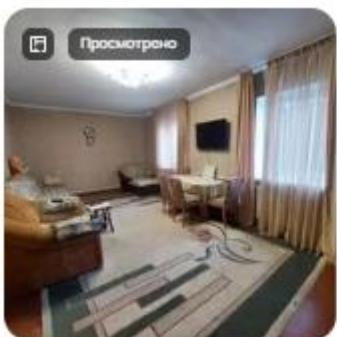
186 441 ₽ за м²

⊗ Калининград, улица
Старшины Дадаева, 33
2 дня назад



Дом 50,5 м² на участке 2,5 сот.

4 650 000 ₽
92 079 ₽ за м²
⊗ Калининград, Неманская
улица, 6
28 дней назад



Дом 167,9 м² на участке 11 сот.

13 500 000 ₽
80 405 ₽ за м²
⊗ Калининград, улица
Станиславского, 59
2 дня назад

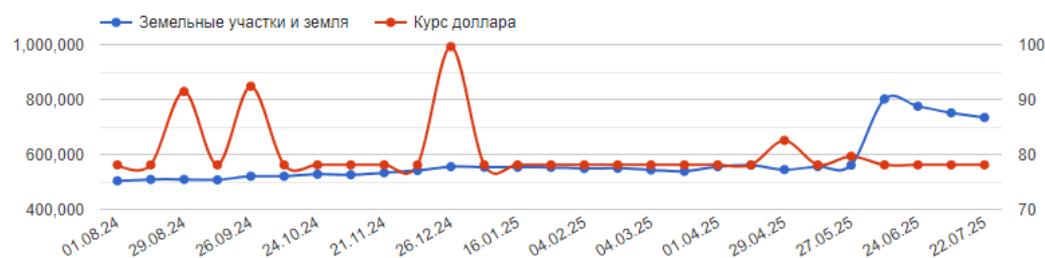


Дом 242,4 м² на участке 12 сот.

21 000 000 ₽
86 634 ₽ за м²
⊗ Калининград, улица
Подполковника
Емельянова, 280А
р-н Московский
10 дней назад

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	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none">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	<p>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.</p> <p>Физическая возможность. Существует физическая возможность использования оцениваемого объекта.</p> <p>Юридическая допустимость. 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.</p> <p>В настоящий момент объект оценки находится на праве собственности.</p> <p>Финансовая целесообразность. Исходя из анализа состава, состояния, назначения объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды сделан вывод о целесообразности использования объекта оценки в коммерческих целях.</p> <p>Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.</p> <p>Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.</p> <p>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.</p>
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	<p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Сравнительный подход предполагает следующую процедуру:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изучение рынка и отбор объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.2. Сбор и проверка информации по каждому отобранныму 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	<p>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.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p> <p>В рамках доходного подхода различают два метода: <i>метод дисконтированных денежных потоков</i> и <i>метод прямой капитализации</i>.</p> <p>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.</p>



	<p>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.</p> <p>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.</p>
Затратный подход	<p>Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.</p> <p>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.</p>

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

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	<p>В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г.№ 200:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты 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</p>
--	--



	<p>анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</p> <p>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.</p>
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	<p>Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:</p> <p>Сравнительный подход</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Доходный подход</p> <p>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.</p> <p>Затратный подход</p> <p>Не применяется, так как цель оценки – расчет рыночной стоимости.</p> <p>Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе, при расчете рыночной стоимости применялся сравнительный подход.</p>

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

12.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб.м из уровня цен по состоянию на 1969 г. в цены 1984 г. (на основании постановления Госстроя СССР от 11 мая 1983 г., № 8), затем в цены 1991 г. (на основании письма Госстроя СССР от 6 ноября 1990 г. № 14-Д) с последующим пересчетом в уровень цен января 2018 г. путем умножения базовой сметной стоимости на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

В качестве источника данных использовались усредненные стоимостные показатели из различных сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости», а также коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства по видам работ и конструктивным элементам зданий и сооружений, приведенные в Ежемесячном информационном бюллетене «Индексы цен в строительстве», выпускаемом центром по ценообразованию в строительстве при администрации Воронежской области.

Стоимостные показатели учитывают заработную плату рабочих, расценки на используемое сырье и материалы, затраты на эксплуатацию строительных машин, а так же накладные расходы и плановые накопления (средства, отчисляемые в Фонд социального страхования РФ, в государственный фонд занятости населения РФ и на обязательное медицинское страхование граждан) без учета НДС. Текущие стоимостные показатели рассчитаны для условий Воронежской области.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 28: Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания — Отдел I. Жилые здания — 1. Жилые здания с полнометражными квартирами —



Таблица 1. Жилые здания одноэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты бутовые ленточные; стены кирпичные с наружной штукатуркой; перегородки дощатые оштукатуренные; перекрытия деревянные отепленные; кровля железная по деревянным стропилам, полы дощатые.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, телевидение.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м³ ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 1

Территориаль- ные пояса	Объем здания в м ³ , до							
	500		1000		2000		3000	
	Внутренняя отделка							
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
1	24,5	26,9	23,7	25,7	21,4	23,9	21	23,5
2	26	28,5	25,1	27,2	22,7	25,4	22,3	25
3	27,4	30,1	26,5	28,7	24	26,8	23,5	26,8
4	28,9	31,7	28	30,4	25,3	28,3	24,8	27,8
5	30,6	33,6	30	32,5	26,7	29,8	26,2	29,3
6	49	53,8	47,4	51,4	42,8	47,8	42	47
7	60	65,8	58,1	63	52,4	58,5	51,4	57,5
8	63,7	69,9	61,6	66,8	55,6	62,1	54,6	61,1
9	68,6	75,3	66,4	72	59,9	66,9	58,8	65,8
10	77,4	84,9	74,9	81,2	67,6	75,5	66,4	74,3

Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов — УПВС Онлайн — Электронная версия

Приложение 2. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов

Наименование	Территори- альные пояса	Климатиче- ский район
Калининградская область	1	II
Кабардино-Балкарская АССР	2	III
Калининская область	1	II
Калмыцкая АССР	2	II

Приложение 4. Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности — УПВС Онлайн — Электронная версия

Приложение 4. Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы	Группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, из крупных блоков или из ж/б панелей	Облегченная кладка из всех видов кирпича или легких камней	Деревянные брускатые, рубленные	Деревянные каркасные, щитовые, саманные и глинообитные	
Заполнение фахверка каркасных стен	Кирпич, шлакобетонные камни и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестоцементные листы				
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	Деревянные
Междуетажные и чердачные перекрытия	Железобетонные			Деревянные	
Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные		Деревянные конструкции	



Этажность — УПВС Онлайн — Электронная версия

Этажность

Оценочные таблицы сборников укрупненных показателей расположены в сборниках в зависимости от конструктивных особенностей и этажности зданий.

Этажность в значительной мере влияет на стоимость измерителя.

В тех случаях, когда в сборнике отсутствует таблица с требуемой этажностью, следует принять аналог большей или меньшей этажности, а затем откорректировать стоимость 1 куб. м повышающим или понижающим коэффициентом.

1) При этажности объекта более предусмотренного таблицей применять К – 0,95; при этажности объекта менее предусмотренного таблицей – 1,05.

1) При наличии у жилых зданий надстроенных этажей применять К – 0,95 к табличной стоимости 1 куб. м.

1) Если при переоценке встретятся рубленные 2-х этажные здания, то их следует переоценивать на сборнику N 28, по таблицам одноэтажных с применением К – 0,98 или по таблице 16 сборника N 26, том II.

1) Строения 2-х этажные рубленые на каменных фундаментах с кирпичным цоколем переоценивать по таблице 5 сборника N 28 с применением коэффициентов:

на повышенную этажность К – 0,98;

на большую капитальность фундаментов К – 1,02.

1) В таблицах 100, 101, 102 приведены стоимости 1 куб. м 2-х этажных общежитий со стенами рублеными, брускатыми, каркасно-засыпными. Для определения стоимости 1 куб. м таких же одноэтажных зданий к табличной стоимости их следует применять поправочный коэффициент 1,02.

1) Стоимость 1 куб. м объема 2-этажных гостиниц со стенами рублеными, брускатыми определяется путем применения к стоимости 1 куб. м объема 2-этажной гостиницы со стенами из кирпича с коэффициентом 0,95.

Подвалы, техподполья, цокольные этажи

Подвалы, техподполья и цокольные этажи (верх перекрытий которых находится на расстоянии менее 2-х метров от тротуара или отмостки) не влияют на определение этажности здания. Но их устройство требует дополнительных затрат. При наличии в переоцениваемых строениях (кроме административных) подземных этажей следует руководствоваться следующими указаниями ЦСУ СССР:

- 1) Если в таблице сборника, по которой производится переоценка каменных зданий, указано «с подвалом» или «с техническим подпольем», это значит, что стоимость подвалов или технических подпольй учтена в восстановительной стоимости 1 куб. м. В этих, случаях восстановительная стоимость здания определяется умножением стоимости 1 куб. м здания, принятой по таблице сборника, на надземный объем здания (объем подвала или технического подполья к надземному объему здания не добавляется). При этом если подвал используется под служебные, общественные или другие цели (домоуправление, ЖЭК, Красный уголок и др.) к восстановительной стоимости здания, исчисленной вышеуказанным способом, добавляется восстановительная стоимость повышенной отделки подвала, которая определяется умножением объема подвала на восстановительную стоимость 1 куб. м, по которому переоценивалось здание, умноженную на коэффициент 0,20.
- 2) Если переоценка каменных зданий с подвалом или техническим подпольем производится по таблице сборника, в которой указано «без подвала» или о подвале нет никаких оговорок, восстановительная стоимость определяется как сумма восстановительных стоимостей надземной и подземной части здания. Восстановительная стоимость надземной части здания определяется путем умножения объема надземной части на стоимость 1 куб. м по таблице сборника. Восстановительная стоимость подвала или технического подполья определяется путем умножения объема подземной части здания на стоимость 1 куб. м, принятую для переоценки надземной части здания и на коэффициент 0,8. При этом восстановительная стоимость подвала, используемого под служебные, общественные или другие цели, определяется умножением объема подземной части здания на стоимость 1 куб. м, принятую для переоценки надземной части здания, без каких-либо поправочных коэффициентов.
- 3) Стоимость подвала административных зданий служебного назначения, а также водоуправлений во всех случаях учтена в стоимости 1 куб. м здания и поэтому в характеристиках объектов, приведенных в таблицах сборников, специальной оговорки не сделано.

По сборнику исходя из особенностей конструктивного решения оцениваемого объекта, определяем восстановительную стоимость 1 куб.м в ценах 1969 г.

Для пересчета сметных цен из уровня 1969 г. в уровень 1984 г. используется индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к



ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94).

Председатель Госстроя СССР
И.НОВИКОВ

Приложение N 1
к Постановлению Госстроя СССР
от 11 мая 1983 г. № 94

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ОТРАСЛЯМ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА, ОТРАСЛЯМ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯМ В СОСТАВЕ ОТРАСЛЕЙ

Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей	Индексы для условий базисного района	Индексы с учетом территориальных коэффициентов
1	2	3
ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА	1,19	1,21
тепловые электростанции:		
ТЭЦ	1,19	
ГРЭС	1,19	
атомные электростанции	1,20	
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	1,196	1,22
РСФСР	1,20	1,225
Городское строительство:		
крупнопанельное	1,20	
кирпичное	1,20	
крупноблочное	1,21	
Сельское строительство:		
панельное	1,20	
блочное	1,22	
кирпичное	1,20	
деревянное	1,22	

(ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»)

$$C_{1984} = C_{1969} * K_{1969-1984}$$

Для пересчета сметных цен из уровня 1984 г. в уровень 2024 г. используются индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на октябрь 2024 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (приложение к письму Союза инженеров-сметчиков от 10.10.2024 г. № СС/2024-10ти). Таким образом, восстановительная стоимость 1 куб.м. в ценах 1991г. определяется как:



РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ

пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг.
 на ОКТЯБРЬ 2024 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
 (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87
 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка – к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка – к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)	к общей стоимости СМР (без НДС)	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов
1	2	3	4	5	6
II	Северо-Западный федеральный округ, в среднем	59,997	29,516	17,495	27,015
		766,50	548,71	356,50	423,87
19	Республика Карелия	57,854	29,797	17,838	26,901
		774,74	554,15	374,50	439,37
20	Республика Коми	69,640	31,484	18,696	29,903
		791,22	565,01	378,10	445,28
21	Архангельская область	66,961	33,452	18,181	29,133
		782,98	570,44	381,70	447,13
22	Вологодская область	51,962	25,019	14,579	22,911
		733,53	510,68	331,29	397,17
23	Калининградская область	65,354	29,235	18,010	28,405
		725,29	526,98	352,89	413,57

4

$$C_{2024} = C_{1984} * K_{1984-2024}$$

Для пересчета сметных цен из уровня 2024 г. в уровень 2025 г. применяется дефлятор по прогнозу индексов цен производителей и индексов – дефляторов по видам экономической деятельности, в % (базовый).

Прогноз индексов цен производителей¹ и индексов-дефляторов по видам экономической деятельности, в % г/г (Базовый)

	2021	2022	2023	2024	2025
	отчет ²	оценка	прогноз		
индексы цен	105,2				
Строительство					
дефлятор	107,0	112,3	105,9	105,1	104,1
ИЦП	106,6	111,2	106,4	105,5	105,2
Потребительский рынок⁷					
оборот розничной торговли, дефлятор	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
ИПЦ на товары	107,8	115,5	105,9	104,7	104,0
платные услуги населению, дефлятор	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
ИПЦ на услуги	103,8	109,6	106,1	104,6	104,0

¹ - на продукцию, реализованную на внутренний рынок

² - индексы-дефляторы, выделены курсивом - оценка

³ - в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008) уголь, за исключением антрацита, угля коксующегося и угля бурого (05.10.10.130)

⁴ - по виду деятельности "Транспортировка и хранение"

⁵ - индекс тарифов на грузовые перевозки

⁶ - за счет всех источников финансирования

⁷ - с учетом НДС, косвенных налогов, торгово-транспортной наценки

Источник - Индексы-дефляторы Министерства экономического развития РФ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА.

Физический износ – относительная потеря стоимости объекта из-за изменения технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональный и эксплуатационных характеристик. Основными причинами физического износа являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико-химических свойств конструктивных материалов.



При определении **физического износа** учитывались все данные об объектах оценки, история их эксплуатации и обслуживания, данные физического осмотра фактического состояния, идентификация визуально определимых элементов эксплуатационного износа, консультации с квалифицированными специалистами относительно таких аспектов физического состояния, которые не являются очевидными.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 1)

№ п.п.	Наименование	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	Фундаменты	18	16	12	11	12	11	11	10
2	Стены и перегородки	19	18	21	19	21	19	21	19
3	Перекрытия	7	7	6	5	7	6	7	6
4	Кровля	6	5	6	6	7	7	7	7
5	Полы	8	11	10	12	8	12	9	12
6	Проемы	9	8	9	8	8	7	8	7
7	Отделочные работы	10	14	13	17	14	18	14	18
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	17	16	18	16	17	16	17	16
9	Прочие работы	6	5	5	6	6	4	6	5
	Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

Источник: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukravnennyyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-i-zhilye-zdaniya/1-zhilye-zdaniya-s-polnometrazhnymi-kvartirami/tаблица-1-zhilye-zdaniya-odnojetazhnye-kirpichnye/>

РАССЧЕТ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

		Удельный вес конструктивного элемента		Износ конструктивного элемента в общем износе дома, %
№ п/п	Конструкции	а	Его износ, %	
1	Фундаменты	18	80	14,4
2	Стены и перегородки	19	85	14,25
3	Перекрытия	7	100	7
4	Крыши	6	100	6
5	Полы	8	100	8
6	Проемы	9	100	9
7	Отделочные работы	10	100	10
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	17	100	17
9	Прочие работы	6	100	6
	Итого	100		
			Общий износ, %	91,65

Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, например, моральное устаревание использованных материалов или конструкций. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания. Функциональный износ делят на устранимый, который определяют как «затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта». Устранимый функциональный износ вызывается недостатками, требующими модернизации элементов, которые еще выпол-



няют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. При этом стоимость устранимого функционального износа определяется как стоимость материалов и стоимость монтажа новых элементов. Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря арендной платы, вызванная несоответствием конструктивного решения сооружения современным стандартам.

Внешний или экономический износ или износ внешнего воздействия – это снижение стоимости вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин таких, как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, различные изменения на рынке занятости, отдыха или состоянием рынка» (Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости, Москва, РИО, 1994 г., стр. 133). Экономическое устаревание обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении. По экспертному мнению, оценщика, внешний износ оцениваемого объекта –80%.

Расчет рыночной стоимости здания сведен в таблицу:



Таблица 3 Определение рыночной стоимости

№ п/п	сбор- ник, таблица	Наименование	цена из- мерите- ля на 1969г.	K69-84	цена изме- рителя на 84 г.	K84- 2024	цена изме- рителя на 2024 г.	Дефля- тор 2025	цена измери- теля на 2025 г.	физи- ческий износ, %	с физи- ческим изно- сом, руб.	внешний (эконо- миче- ский) износ, %	с уче- том внеш- него износа, руб	Изме- ритель, куб.м.	Рыночная сто- имость со всеми износами, руб. без НДС
.1	сб. 28, т 1	Нежилое здание, рас- положенное по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ул. Гончарова, 5-7 (1 этаж)	24,5	1,2	29,4	413,5 7	12158,9 6	104,10	12657,48	91,65	1 057	80	211	384,6	81 000
.2	сб. 28, т 2	Нежилое здание, рас- положенное по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, Ул. Гончарова, 5-7 (подвал)	19,6	1,2	23,52	413,5 7	9727,17	104,10	10125,98	91,65	846	80	169	256,4	43 000
Итого:															124 000

$$С_{рын. ст-ть здания} = 124\ 000 * 1,2 = 148\ 800 \text{ руб. с НДС (округленно)}$$

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 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калинин- град, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67	148 800 (Сто сорок восемь тысяч восемьсот)	124 000 (Сто двадцать четыре тысячи)



12.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице

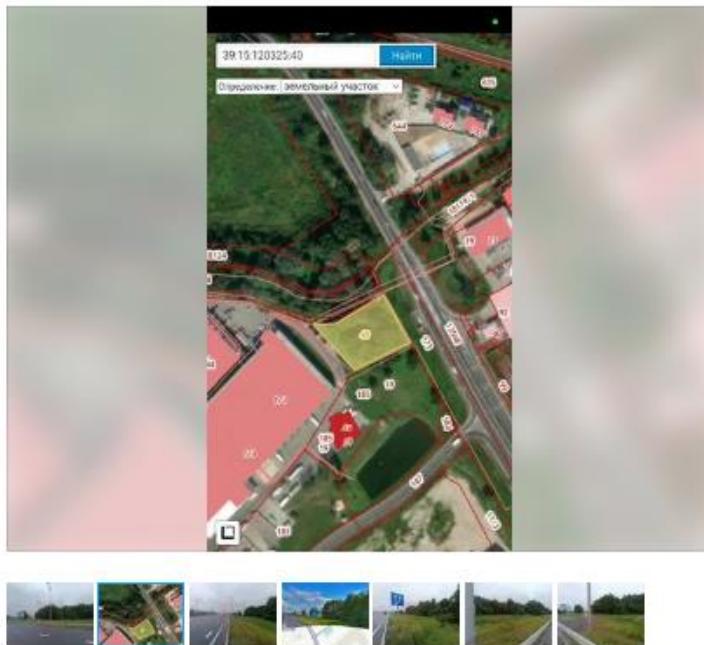
Расчет рыночной стоимости.

Информация об объектах-аналогах.

1. https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot._promnaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAQAAAQ_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2Ojkek8wNWhvNXJ1RXZWbFpUIjt9-q6qaT8AAAA

Участок 27,6 сот. (промышленные) **21 500 000 ₽**
778 986 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 27.6 сот.

Показать телефон
8 900 000-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёт? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Агентство



На Авито с марта 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

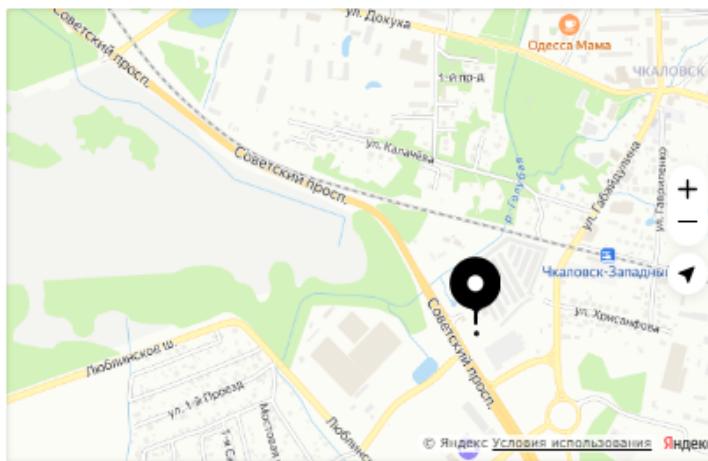
Контактное лицо
Манеркин Александр



Расположение

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

[Скрыть карту](#)



25 000 000 ₽

925 926 ₽ за сотку

[Показать телефон](#)
в 911XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёт?](#) [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 пройдёт легко и комфортно!

АН «АЛЬТЕРРА» - Ваш эксперт по недвижимости.

АН "ALTERRA"

Агентство

На Авто с сентября 2020



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Королёва Александра



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 электроподач 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 ₽

767 692 ₽ за сотку

В ипотеку от 39 941 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
в 9:00-10:00-11:00

Рассчитать ипотеку

PRO-РИЭЛТ



Агентство

На Авито с июня 2019

Надежный партнер

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Плотникова Татьяна

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

4 990 000 ₽

100 тыс. ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

2 397 000 ₽

10%

Срок кредита

30%

20 лет

5 10 15 20 25 30

4 программы от банков

Семейная

Платёж от
39 941 ₽/мес.

Ставка от
5,96% Доход от
61 447 ₽

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 4. Объекты-аналоги.

	1	2	3
Наименование объекта-аналога, назначение	1	2	3
Источник информации	https://www.avito.ru/kalininograd/zemelnye_uchastki/uchastok_276_sot_promaznacheniya_7504833946?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIkek8wNVhvNXJ1RXZWbFpUIjt9-q6qaT8AAAA	https://www.avito.ru/kalininograd/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promaznacheniya_3484640586?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIkek8wNVhvNXJ1RXZWbFpUIjt9-q6qaT8AAAA	https://www.avito.ru/kalininograd/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_izhs_7491459289?context=H4sIAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2OjIkek8wNVhvNXJ1RXZWbFpUIjt9-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 5. Определение рыночной стоимости

характеристика объекта	оцениваемый объект	объект сравнения № 1	объект сравнения № 2	объект сравнения № 3
площадь, кв.м.	1720	2760	2702	650
цена продажи объекта, руб.		21 500 000	25 000 000	4 990 000
цена продажи 1кв. М., руб.		7 789,86	9 252,41	7 676,92
право собственности		полное	полное	полное
корректировка, руб.		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. 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 1кв. 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 1кв. 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 1кв. М., руб.		6 582,43	7 818,28	6 487,00
местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный много квартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7.	Калининградская обл., Калининград, Центральный район	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
корректировка, %		-1,00	-1,00	-1,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	6 422,13
транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	6 422,13
физические характеристики	участок неправильной формы, ровный без выраженного уклона,	участок неправильной формы, ровный без вы-	участок неправильной формы, ровный без вы-	участок неправильной формы, ровный без вы-



	паводковыми водами не затапливается	раженного уклона, паводковыми водами не затапливается	раженного уклона, паводковыми водами не затапливается	раженного уклона, паводковыми водами не затапливается
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	6 422,13
коммуникации	имеются возможности к подведению	имеются возможности к подведению	имеются возможности к подведению	имеются возможности к подведению
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	6 422,13
коммерческая привлекательность	средняя	средняя	средняя	средняя
корректировка, %		0	0	0
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	6 422,13
использование	земельный участок из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: Предпринимательство (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
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	9 055,20
корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена продажи 1кв. М., руб.		6 516,60	7 740,10	9 055,20
вес. Коэффиц.		0,333	0,333	0,333
итоговая цена 1 кв. м. , руб.	7 771			
итого	13 366 000			

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. Однаковы 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:



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 (много квартирная) 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 (много квартирная) 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 аварийный много квартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7.	Калининградская обл., Калининград, Центральный район	Калининградская обл., Калининград, Советский пр-т, 290 р-н Центральный	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск, ул. Лукашова, 18А р-н Центральный
корректировка, %		-1,00	-1,00	-1,00

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. По-



дробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 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 факту имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.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	0,93	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: Предпринимательство (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
<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	1,78
100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00

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



Введены корректировки:

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	1720	2760	2702	650
корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка рассчитана по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.}} = 1720 * 7771 \approx 13\,366\,000 \text{ руб. (округленно)}$$

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

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52	13 366 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч)



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 128,2 кв.м., наименование: нежилое здание, расположенное по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:67	148 800 (Сто сорок восемь тысяч восемьсот)	124 000 (Сто двадцать четыре тысячи)
Земельный участок, общей площадью 1720 кв.м., из категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предпринимательство, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7, кадастровый номер 39:15:130908:52	13 366 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч)	13 366 000 (Тринадцать миллионов триста шестьдесят шесть тысяч)
Итого, руб. (округленно)	13 514 800 (Тринадцать миллионов пятьсот четырнадцать тысяч восемьсот)	13 490 000 (Тринадцать миллионов четыреста девяносто тысяч)

*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»

Попкова М.В.

М.П.

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.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОРОЦЕНКА»
397160, РОССИЯ, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БОРИСОГЛЕБСК, УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКАЯ,
зд. 4, оф. 202

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





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОРОЦЕНКА»
397160, РОССИЯ, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БОРИСОГЛЕБСК, УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКАЯ,
зд. 4, оф. 202





Приложение № 2. Документы Заказчика

Филиал публично-правовой компании «Роскачество» по Калининградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

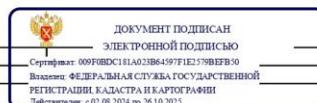
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2024, поступившего на рассмотрение 25.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015			
Кадастровый номер:	39:15:130908:67		
Номер кадастрового квартала:	39:15:130908		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		

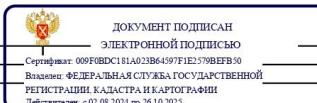
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3209
Местоположение:	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7
Площадь:	128.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Шлакобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1945
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4190319.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:130908:52
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	39:15:130908:100, 39:15:130908:101, 39:15:130908:98, 39:15:130908:99
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



инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015			
Кадастровый номер:	39:15:130908:67		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 13.02.2007		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Котелевская Элина Геннадьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		



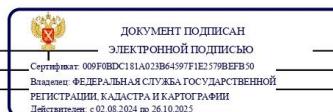
инициалы, фамилия



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: 4	Всего листов выписки: 5
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015	Кадастровый номер:	39:15:130908:67	
Сведения о правообладателе:			3.1 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 39:39:001-39:001:027/2016-9430/1 07.07.2016 08:50:44		
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 Правопримязания 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: 009FB0C181A023B64597F1E2579BEFB50

Взятое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАРСТВА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

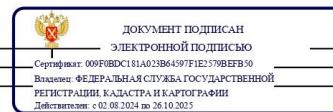
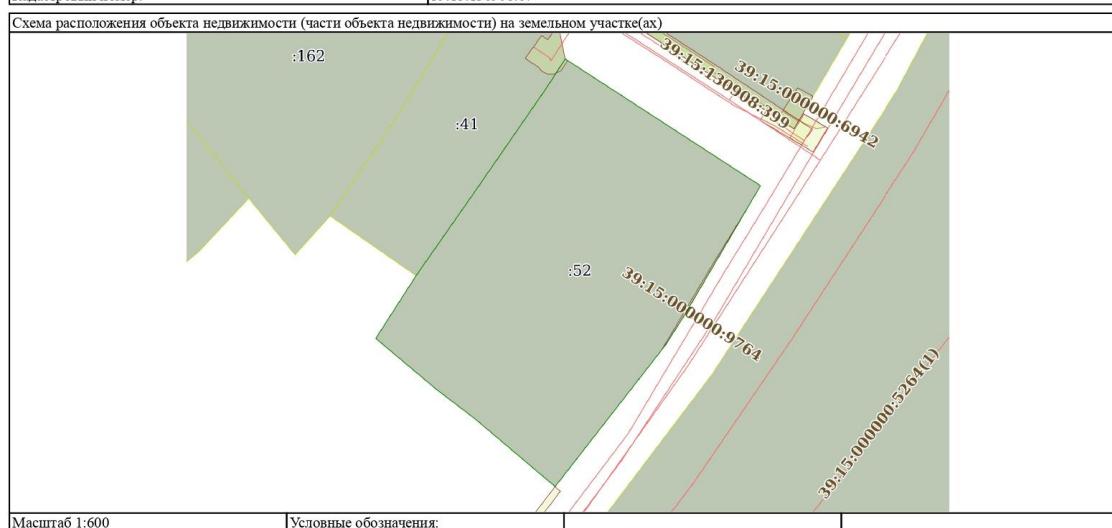
инициалы, фамилия

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: 4	Всего листов выписки: 5
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015	Кадастровый номер:	39:15:130908:67	
Полное наименование должности			Инициалы, фамилия



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009FB0C181A023B64597F1E2579BEFB50

Взятое: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАРСТВА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание вид объекта недвижимости										
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 5				
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238846015										
Кадастровый номер:						39:15:130908:67				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поЗэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь м ²				
1	39:15:130908:100	1	7#4	Жилое помещение квартира	данные отсутствуют	26.5				
2	39:15:130908:101	1	5#3	Жилое помещение квартира	данные отсутствуют	22.8				
3	39:15:130908:98	1	7#2	Жилое помещение квартира	данные отсутствуют	39.6				
4	39:15:130908:99	1	5#1	Жилое помещение квартира	данные отсутствуют	39.3				

<p>полное наименование должности</p>	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 009F00D0C181A03B84597F1E159FBE930 Время: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата: 03.08.2021 г.р. 26:10:2035	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------------	---	--------------------------

Филиал публично-правовой компании «Роскачество» по Калининградской области

Филиал публично-правовой компании «Роскачество» по Калининской области
полное наименование органа регистрации прав

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

на основании запроса от 25.09.2024, поступившего на рассмотрение 25.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого Государственного реестра недвижимости:	Раздел 1 Лист		
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266	39:15:130908:52		
Кадастровый номер:	39:15:130908:52		
Номер кадастрового квартала:	39:15:130908		
Лото границы земельного участка, номера:	20, 12, 2009 ..		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7.
Площадь:	1720 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	9490100
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	39:15:130908:67
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Предпринимательство
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 02.11.2009
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



Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КВИ-001/2024-238829266	Кадастровый номер:	39:15:130908:52	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:			даные отсутствуют
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:			даные 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:			даные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:			даные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:			даные отсутствуют
Условный номер земельного участка:			даные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			даные 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:			даные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:			даные отсутствуют

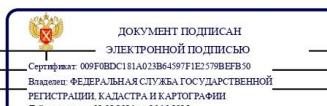


Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КВИ-001/2024-238829266	Кадастровый номер:	39:15:130908:52	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:			даные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:			Сведения о ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.06.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 15.06.2020 № 8547/мс-2 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.03.2020 № 120 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастровый каталог недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 08.05.2020 № ZoneToGKN_eb189946-4d88-4d44-873f-ee15c9fc8c61 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД", вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.10.2020; реквизиты документа-основания: письменное обращение от 12.10.2020 № 16317/мс-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.08.2020 № 449 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастровый каталог недвижимости сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 18.09.2020 № ZoneToGKN_7146ed55-74c1-4bd6-8ba1-68976e080fb3 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД".
Получатель выписки:			Котелевская Элина Геннадьевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"



Полное наименование должности

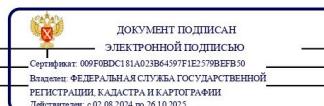
Инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 4

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266			
Кадастровый номер:			39:15:130908:52
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 39:39/001-39/001/048/2016-2328/1 06.09.2016 15:09:05		
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 Правоприменяния 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	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266			
Кадастровый номер:			39:15:130908:52
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Раздел 3 Лист 6

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: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266	Кадастровый номер: 39:15:130908:52		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
		инициалы, фамилия	
Полное наименование должности			

Раздел 3.1 Лист 7

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: 14				
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266	Кадастровый номер: 39:15:130908:52						
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки началь ной	Номер точки кончин ной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	122°56.0'	33.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	210°30.2'	21.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	212°45.0'	4.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	218°0.4'	25.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	310°9.4'	15.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	307°18.1'	6.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	309°56.1'	11.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	32°47.8'	10.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	35°0.7'	15.16	данные отсутствуют	39:15:130908:41	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Брянская, д. 1
10	1.1.10	1.1.11	34°42.2'	17.56	данные отсутствуют	39:15:130908:41	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Брянская, д. 1
11	1.1.11	1.1.1	32°57.4'	4.98	данные отсутствуют	39:15:130908:41	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Брянская, д. 1

		инициалы, фамилия	
Полное наименование должности			



Раздел 3.2 Лист 8

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		
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266		Всего листов выписки: 14		
Кадастровый номер:	39:15:130908:52			
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
	Х	Y		
1	2	3	4	5
1	358838.59	1191251.01	-	0.02
2	358820.44	1191279.03	-	0.02
3	358801.53	1191267.89	-	0.02
4	358797.55	1191265.33	-	0.02
5	358777.37	1191249.56	-	0.02
6	358787.09	1191238.04	-	0.02
7	358791.28	1191232.54	-	0.02
8	358798.58	1191223.82	-	0.02
9	358807.55	1191229.6	-	0.02
10	358819.97	1191238.3	-	0.02
11	358834.41	1191248.3	-	0.02
1	358838.59	1191251.01	-	0.02



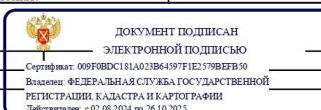
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 9

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: 2	Всего разделов: 8
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:	39:15:130908:52	
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 39:15:130908:52/1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:	



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266		Кадастровый номер: 39:15:130908:52	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 39:15:130908:52/2	
Масштаб 1:20		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009FBEDC11A023B64597F1E25798EBF50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266		Кадастровый номер: 39:15:130908:52	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	4
39:15:130908:52/1	4	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 15.06.2020 № 8547/мс-2 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.03.2020 № 120 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастровый реестр сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 08.05.2020 № ZoneToGKN_eb189946-4d88-4d44-873f-ee15c9cf8c61 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пунктами 14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 "Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39:15-6.7310; Вид объекта реестра границ: Зоны с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранные зоны газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность: 229 м"; Тип зоны: Охранные зоны инженерных коммуникаций; Номер: б/н	
39:15:130908:52/2	1	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 12.10.2020 № 16317/мс-3 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; приказ "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" от 04.08.2020 № 449 выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области; документ, содержащий необходимые для внесения в государственный кадастровый реестр сведения об установлении или изменении территориальной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, либо об отмене установления такой зоны от 18.09.2020 № ZoneToGKN_7146ed55-74c1-4bde-8ba1-68976e080fb3 выдан: Общество с ограниченной ответственностью "ТЕОИД"; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений использования объектов недвижимости в границах зоны установлено п.14-16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009FBEDC11A023B64597F1E25798EBF50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266	39:15:130908:52		
Кадастровый номер:			
	постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Реестровый номер границы: 39:15-6.7883; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления. Протяженность: 74 м"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н		

Раздел 4.2 Лист 13

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266	39:15:130908:52		
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 39:15:130908:52:1			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	358816.95	1191276.97	-
2	358801.53	1191267.89	-
3	358797.55	1191265.33	-
4	358797.01	1191264.91	-
5	358809.28	1191272.23	-
1	358816.95	1191276.97	-



Лист 14

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14			
25.09.2024г. № КУВИ-001/2024-238829266						
Кадастровый номер:	39:15:130908:52/2					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Учетный номер части: 39:15:130908:52/2						
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	358838.59	1191251.01	-	-		
2	358838.36	1191251.36	-	-		
3	358837.3	1191250.67	-	-		
4	358836.91	1191250.35	-	-		
5	358836.54	1191249.68	-	-		
1	358838.59	1191251.01	-	-		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B6497F1E25798EFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БОРОЦЕНКА»
397160, РОССИЯ, ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БОРИСОГЛЕБСК, УЛ. ТРЕТЬЯКОВСКАЯ,
зд. 4, оф. 202

Приложение № 3. Документы оценщика





Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

регистрационный номер 1861-200



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.



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.
ИИН: 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, предусмотренным 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 ф.е. 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 поняты.

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 настоящем Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь:

Страховщик:

1



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»

Филиал
Воронежской области
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.

