

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»

Фуртак А.В.



ОТЧЁТ № 108/04/06-1

об оценке Объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости:

Дата оценки:

Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул Гончарова, д 5-7.

Дата составления отчёта:

18.08.2026 г.
18.08.2026 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «АЗИРА»

Заместителю главы администрации, председателя
комитета муниципального имущества и земельных
ресурсов администрации городского округа
«Город Калининград»
Радковскому С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0335300000925000099 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 22.12.2025 г. ООО «ГК «АЗИРА» проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости:

Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7.

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

10 490 600,00

Десять миллионов четыреста девяносто тысяч шестьсот рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

10 659 824,00

Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек, в том числе:

Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
Объекта капитального строительства	769 200,00	938 424,00
Земельный участок	9 721 400,00*	-

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Оценка произведена на основании визуального осмотра, а также предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

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

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

**Генеральный директор
ООО «ГК «АЗИРА»**



Рттак А.В.

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8. Анализ рынка.....	14
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.....	20
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	21
11. Согласование результатов оценки объекта оценки.....	36
12. Приложения	41

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Муниципальный контракт № 0335300000925000099 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости от 22.12.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Физические свойства объекта недвижимости 1	
Наименование	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, кв.м.	1720 +/- 15
Кадастровый номер	39:15:130908:52
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Предпринимательство
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7
Физические свойства объекта недвижимости 2	
Наименование	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	128.2
Этаж расположения	1, в том числе подземных 1
Кадастровый номер	39:15:130908:67
Адрес (местоположение)	Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7

Согласно документам предоставленным заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учёта НДС (22%), руб.	Не применялся	10 490 600,00	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб.	Не применялся	10 659 824,00	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

10 490 600,00

Десять миллионов четыреста девяносто тысяч шестьсот рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

10 659 824,00

Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек, в том числе:

Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
Объекта капитального строительства	769 200,00	938 424,00
Земельный участок	9 721 400,00*	-

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Результат оценки может использоваться в качестве независимого профессионального суждения о наиболее вероятной цене на дату оценки рыночной стоимости объекта оценки.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Состав объекта оценки	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости (сооружений), находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Калининград» по состоянию на дату оценки.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с условиями Муниципального Контракта

Вид стоимости	Рыночная стоимость в соответствии с п. 12 федерального стандарта ФСО II	
Предпосылки стоимости	Рыночные	
	Наименование предпосылок	Основание
	1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
	2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами
	3. Дата оценки	18.08.2026 г.
	4. Предполагаемое использование объекта	текущее использование
	5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	18.08.2026 г.	
Дата проведения осмотра объекта оценки	18.08.2026 г.	
Период (срок) проведения работ по оценке	18.08.2026 г. - 18.08.2026 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Проведение анализа юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не вменяются в обязанности оценщика; 2. Исходные данные для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, считаются достоверными; 3. Оценка проводится из условия, что оцениваемое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).	
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Приложении к настоящему отчету	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения Заказчиком оценки не наложены	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются	
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Не установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.	
Форма представления итоговой стоимости:	Указывается с учетом НДС и без учета НДС	
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется	

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

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

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Заказчик (полное наименование)	Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023900592759
Дата присвоения ОГРН	29.11.2002 г.
ИНН/КПП	3903010414 / 390601001
Местонахождение	236040, г. Калининград, пл. Победы, 1
Реквизиты	УФК по Калининградской области (Комитет по финансам, КМИИЗР), лицевой счет № 20273000440 счет № 03231643277010003500 ОКЦ № 5 СЗГУ Банка России // УФК по Калининградской области, г. Калининград, БИК 012748051, Сч. Банка № 40102810545370000028

Сведения об оценщике

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

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «АЗИРА»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200877604
Дата присвоения ОГРН	26.12.2002 года
Место нахождения (фактический адрес)	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. (3452) 57-48-50

Сведения о страховании ответственности	В разделе Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика
--	--

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

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **Общество с ограниченной ответственностью, ГК «АЗИРА»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200877604 от 26.12.2002 года, Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, офис 1, тел. 8-922-048-86-26, Фактический адрес: г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. 8-922-048-86-26. в лице Генерального директора Фуртака Александра Владимировича, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Допущения подразделяются на две категории:

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

2. допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) (п. 5 ФСО III).

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом (договором) на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

- При непредставлении доступа к объекту оценки Оценщик считает допустимым принять состояние отделки объекта оценки, как отделка «Простая».

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

2.Федеральные стандарты оценки: ФСО I, II, III, IV, V, VI (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), ФСО №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);

3.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные решением Совета СРОО «СВОД».

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование объекта	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Физические свойства объекта недвижимости 1	
Наименование	Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, кв.м.	1720 +/- 15
Кадастровый номер	39:15:130908:52
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Предпринимательство
Адрес (местонахождение)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7
Физические свойства объекта недвижимости 2	
Наименование	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	128.2
Этаж расположения	1, в том числе подземных 1
Кадастровый номер	39:15:130908:67
Адрес (местоположение)	Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7
Сведения об имущественных правах, об обременениях, связанных с объектом оценки	
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность
Ограничения (обременения)	не зарегистрировано

Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
Сведения об износе и устареваниях	
Физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки	Ветхое
Состояние отделки объекта оценки	Простая

**Согласно документам предоставленным заказчиком.*

Описание объекта оценки составлено на основании документации представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *недвижимому имуществу*, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроектируемых функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилое помещение – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым помещениям*.

3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на:

Жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;

- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками.

Коммерческая недвижимость:

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;

- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;

- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;

- **недвижимость общественного питания:** рестораны, кафе, бар, другое;
- **недвижимость индустрии сервиса:** пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- **недвижимость гостиничного назначения:** гостиницы, мотели, дома отдыха;
- **медицинские учреждения частные:** частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);
- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилое помещение свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;
- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к *коммерческой недвижимости*.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, цели на и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

Эта категория земель обеспечивает 86% поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Согласно приведенной классификации объекты оценки относятся к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельные участки, подлежащие оценке, относятся к зоне коммерческого использования.

7.5. Анализ наиболее эффективного использования

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

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

8. Анализ рынка

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

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране в период, предшествующий дате оценки

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151 765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно		
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

	Ноябрь 2025, млн рублей	В % к		Январь-ноябрь 2025, млн рублей	Январь-ноябрь 2025 в % к январю-ноябрю 2024
		ноябрю 2024	октябрю 2025		
Индекс промышленного производства	x	127,8	95,2	x	110,3
добыча полезных ископаемых	x	107,0	59,1	x	95,2
обрабатывающие производства	x	135,1	96,5	x	113,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	109,5	114,5	x	106,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	95,0	96,0	x	100,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ¹ :					
добыча полезных ископаемых	1103,1	62,2	44,4	21483,8	92,2
обрабатывающие производства	46429,8	93,5	99,0	470985,5	97,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8957,2	138,9	133,3	67667,9	117,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	902,2	109,5	95,9	9411,3	115,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	15602,9	99,0	в 2,1 р.	106831,2	75,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	178,5	161,3	в 2,0 р.	1052,9	101,0
Оборот розничной торговли	32750,0	102,6	97,7	354497,9	103,8
Оборот общественного питания	3216,5	109,6	94,8	33733,9	106,0
Объем платных услуг населению	11530,7	103,0	99,8	125733,5	103,8
Индекс потребительских цен	x	109,1	100,7	x	111,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	103,6	100,5	x	108,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (за октябрь, январь-октябрь 2025)					
номинальная, рублей	78056,1	115,0 ²	100,5 ³	74660,7	117,2 ⁴
реальная	x	104,9 ²	100,0 ³	x	105,3 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁵	2,0	130,0	101,7	x	x

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

² Октябрь 2025 в % к октябрю 2024.

³ Октябрь 2025 в % к сентябрю 2025.

⁴ Январь-октябрь 2025 в % к январю-октябрю 2024.

⁵ По данным Министерства социальной политики Калининградской области.

Источник информации:

https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%98%201.1%2011_25d.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимости

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости
Функциональное назначение (направление использования)	1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки*
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
	3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Коммерческое назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Предпринимательство
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Г. Калининград

Наименование объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Эконом. активность	Вид сделки	Способ совершения сделки	Функц. назначение	Географ. границы рынка
Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, д 5-7	Рынок зданий и сооружений с земельным участком	Активный рынок недвижимости	Рынок купли-продажи	Вторичный рынок недвижимости	Производственно-складская недвижимость	г. Калининград

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

Объект оценки представляет собой земельный участок коммерческого назначения в г. Калининград.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки. Ниже представлен анализ сегмента рынка земельных участков на дату оценки.

№	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. руб	Адрес	Источник информации
1	24,70	11 500 000,00	465 587,04	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Большое Исаково, Октябрьская ул., 3	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchastok_247_sot._promnaznacheniya_8179642485?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7cz

					oxOiJ4IjtZjOjE2OIlzZXo0ZURzV3daeJ MxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA
2	23,00	11 300 000,00	491 304,35	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Дружный, Загородная ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_8158440059?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OIlzZXo0ZURzV3daeJMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA
3	14,00	8 000 000,00	571 428,57	Калининградская обл., Зеленоградский муниципальный округ, пос. Холмогоровка, Янтарная ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_8176773647?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OIlzZXo0ZURzV3daeJMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA
4	38,70	22 500 000,00	581 395,35	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OIlzZXo0ZURzV3daeJMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA
5	14,00	11 999 000,00	857 071,43	Российская Федерация, Калининградская область, г.о. "Город Калининград", г Калининград, наб Правая	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_8318872266?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OIlzZXo0ZURzV3daeJMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA

Вывод: В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 465 587,00 руб./сот. до 857 071,00 руб./сот.

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта недвижимости было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

Ниже представлен анализ рынка купли-продажи недвижимости производственно-складского назначения в г. Калининград:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Адрес	Источник информации
1	21,00	1 300 000,00	61 904,76	Калининградская обл., Калининград, Калязинская ул., 2А	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_21_m_2056896414?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OjJP SGpmVnBtMlQyVzNSb2JZJit9A72hDlcAAAA
2	19,00	1 100 000,00	57 894,74	Калининградская обл., Калининград, ул. Старшины Дадаева, 69	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_19_m_7541916206?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OjJP SGpmVnBtMlQyVzNSb2JZJit9A72hDlcAAAA
3	27,00	1 250 000,00	46 296,30	Калининградская обл., Калининград, ул. Тургенева, 37	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_27_m_7616714404?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OjJP SGpmVnBtMlQyVzNSb2JZJit9A72hDlcAAAA
4	18,00	740 000,00	41 111,11	Калининградская обл., Калининград, ул.	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi_nomesta/garazh_18_m_7867245265?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtZjOjE2OjJP SGpmVnBtMlQyVzNSb2JZJit9A72hDlcAAAA

				Старшины Дадаева, 69	hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJF VzFKZW1ENXA4SxOxTzYyJt90lf4R1cAAAA
5	27,00	1 400 000,00	51 851,85	Калинингр адская обл., Калинингр ад, ул. Горького, 105А	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_27_m_7423073854?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ YUZGeHVjNUFqdKpKdEU3Ijt9GXsYM1cAAAA A
6	22,00	1 700 000,00	77 272,73	Калинингр адская обл., Калинингр ад, Краснокаме нная ул., 50Б	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_22_m_3963462851?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ ORmJ4SjRkWTRWQWZJd3hqJt9E0Bab1cAA AA
7	19,00	1 369 000,00	72 052,63	Калинингр адская обл., Калинингр ад, ул. Подполков ника Иванников а	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_19_m_2107279433?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ SGpmVnBtMlQyVzNSb2JZJt9A72hDlcAAAA
8	25,00	1 249 000,00	49 960,00	Калинингр адская обл., Калинингр ад, Комсомоль ская ул., 6	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJn c2tZMVgzUzBVcE1oejFkIj91_X9nlcAAAA
9	28,00	1 500 000,00	53 571,43	Калинингр адская обл., Калинингр ад, мкр-н Чкаловск	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ UbUVNOUJkRmdPVkxOeUZhJt95dmh81cAA AA
10	26,00	1 400 000,00	53 846,15	Калинингр адская обл., Калинингр ад, ул. Ломоносов а, 20	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJn c2tZMVgzUzBVcE1oejFkIj91_X9nlcAAAA
11	25,00	499 999,00	19 999,96	Калинингр адская обл., Калинингр ад, мкр-н Чкаловск, ул. Докука, 53	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashi nomesta/garazh_25_m_7850791563?context=H4 sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjE2OiJJo YXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjE2OiJsb2N hbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJl U2FTZkxabExtUUM1ejhEJt97czxFFcAAAA

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи объектов производственно-складского назначения в г. Калининград составляет от 20 000,00 до 77 273,00 руб./кв.м..

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

Обоснование набора ценообразующих факторов должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости.

На основании проведенного анализа рынка Объектов, аналогичных оцениваемому, можно выделить следующие элементы сравнения для оцениваемого Объекта оценки:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.

3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Местоположение.
6. Тип объекта
7. Этажное расположение.
8. Состояние отделки.
9. Физическое состояние объекта
10. Общая площадь.

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

Наименование объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Эконом. активность	Вид сделки	Способ совершения сделки	Функц. назначение	Географ. границы рынка
Земельный участок площадью 1720 +/- 15 кв.м., кадастровый номер 39:15:130908:52, 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, с расположенным на нем объектом недвижимости: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 128.2 кв.м., этаж: 1, в том числе подземных 1, кадастровый номер 39:15:130908:67, местоположение: Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7	Рынок зданий и сооружений с земельным участком	Активный рынок недвижимости	Рынок купли-продажи	Вторичный рынок недвижимости	Производственно-складская недвижимость	г. Калининград

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки. В ходе анализа сегмента рынка объекта недвижимости было выявлено достаточное количество аналогов в районе расположения объекта оценки.

В ходе проведенного оценщиком анализа сегмента рынка, диапазон стоимости купли-продажи объектов производственно-складского назначения в г. Калининград составляет от 20 000,00 до 77 273,00 руб./кв.м. В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости составляет от 465 587,00 руб./сот. до 857 071,00 руб./сот.

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

9.1 Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Последовательность проведения оценки объекта оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (ФСО V).

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки Затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а также в связи с тем, что в результате анализа рынка установлены объекты аналогичные объекту оценки (сопоставимых по основным техническим характеристикам), которые продаются на открытом рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса.

Сравнительный подход.

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ.

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

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

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения

во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки применение доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки не представляется возможным, поскольку слишком велика неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной оценки применяется метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.

10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке.

Последовательность определения стоимости земельного участка:

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

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

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

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

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

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Большое Исаково, Октябрьская ул., 3	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Дружный, Загородная ул.	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Площадь, сот.	24,70	23,00	38,70
Цена предложения, руб.	11 500 000	11 300 000	22 500 000
Цена предложения, руб./сот.	465 587,04	491 304,35	581 395,35
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Коммерция	Коммерция	Коммерция
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть
Наличие улучшений	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/продажи	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_247_sot_promnaznacheniya_8179642485?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniy_a_8158440059?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4	https://www.avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4

	IjtzOjE2OiIzZXo0ZURzV3da ejMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA	IjtzOjE2OiIzZXo0ZURzV3da ejMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA	IjtzOjE2OiIzZXo0ZURzV3da ejMxeHNhIjt9P-XjFj8AAAA
--	---	---	---

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;
 - б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
- цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 сот. земельного участка.

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

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

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

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

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

• **Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)**

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

▪ **Условия финансирования сделки**

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

▪ **Дата оценки/продажи**

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

• **Категория земель**

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по категории, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим местоположением

Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,16	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,67	1,00	1,33
Земли населенных пунктов		0,25	0,66	0,75	1,00

• **Удаленность от областного центра**

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

• **Условия рынка**

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал		Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4% 18,3%	1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0% 13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8% 16,9%	2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1% 12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2% 19,8%	3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7% 15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9% 14,5%	4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1% 10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0% 21,9%	5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6% 17,4%

• **Вид разрешенного использования**

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

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 промышленную 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 промышленную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Возможность подведения коммуникаций

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	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.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: **k**-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;
 p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{\text{ср}}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{\text{ср}})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости
Расчет выполнен при помощи Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		465 587	491 304	581 395
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		465 587,00	491 304,00	581 395,00
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата продажи	18.08.2026 г	Сопоставима	Сопоставима	Сопоставима
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	14,40%	0,856	0,856	0,856
Цена после корректировки, руб./сот.		398 542,47	420 556,22	497 674,12
Характеристики местоположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир аварийный многоквартирный дом. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Калининград, ул. Гончарова, дом № 5-7.	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Большое Исаково, Октябрьская ул., 3	Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ, пос. Дружный, Загородная ул.	Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94
Статус населенного пункта	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		1,22	1,22	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		486 221,81	513 078,59	497 674,12
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		486 221,81	513 078,59	497 674,12
Вид разрешенного использования	Предпринимательство	Коммерция	Коммерция	Коммерция
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		486 221,81	513 078,59	497 674,12

Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на возможность подведения коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		486 221,81	513 078,59	497 674,12
Наличие улучшений	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Корректировка на наличие улучшений		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		486 221,81	513 078,59	497 674,12
Площадь, сот.	17,20	24,70	23,00	38,70
Коэффициент (S)	1,07	0,98	0,99	0,88
Корректировка на площадь		1,09	1,08	1,22
Цена после корректировки, руб./сот.		529 981,77	554 124,88	607 162,43
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	563 756,36			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
an		0,8617	0,8721	0,9557
A	2,6895			
Весовые коэффициенты		0,3204	0,3243	0,3553
Промежуточный результат		169 806,16	179 702,70	215 724,81
Рыночная стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	565 200,00			
Рыночная стоимость земельного участка , руб.	9 721 400,00			
среднее значение по выборке	563 756,36			
дисперсия	1 558 787 624,75			
среднее квадратическое отклонение по выборке	39 481,48			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	7,0%			

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости
Последовательность определения рыночной стоимости объектов недвижимости методом сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке:

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Из методов, основанных на сравнительном подходе, оценщик считает допустимым использовать метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке, так как существует достаточное количество информации о сделках с объектами, аналогичными оцениваемому. Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется, поэтому в рамках сравнительного подхода будет использован метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке.

Последовательность определения стоимости нежилого помещения:

6. Выбор и установление цены аналогов;
7. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
8. Обоснование размера корректировок;
9. Анализ достаточности и достоверности информации;
10. Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет скорректированной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

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

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

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

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

n – число объектов-аналогов.

1. Выбор и установление цены аналогов.

Объект аналог – объект аналогичный объекту оценки по своим существенным характеристикам (п. 4-5 ФСО №V).

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектом по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение объекта

Отбор объектов-аналогов производится из помещений, одного с оцениваемым объектом сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе объектов-аналогов, для проведения расчетов, оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Обоснование использования в расчетах лишь части доступных данных

Обоснование использования лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта исследования с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющим на итоговую стоимость.

Выбранные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в следующей таблице:

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Налог	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Характеристики местоположения	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 6	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск	Калининградская обл., Калининград, ул. Ломоносова, 20
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж	Надземный	Надземный	Надземный
Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Состояние отделки	Простая	Простая	без отделки
Площадь, кв. м	25,00	28,00	26,00
Цена предложения, руб.	1 249 000,00	1 500 000,00	1 400 000,00
Цена предложения, руб./кв. м.	49 960,00	53 571,43	53 846,15
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJnc2tZMVgzUzBVcE1oejFkIj91_X9nlcAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJnc2tZMVgzUzBVcE1oejFkIj91_X9nlcAAAA	https://www.avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4sIAAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEYoiJoYXNHZW9GaWx0ZXliO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJnc2tZMVgzUzBVcE1oejFkIj91_X9nlcAAAA

*данные объявлений уточнены в ходе телефонных переговоров

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие.

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м. помещения.**

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия рынка.
4. Дата оценки.
5. Статус населенного пункта.
6. Этажное расположение
7. Тип объекта
8. Физическое состояние объекта.
9. Состояние отделки.
10. Общая площадь.

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

Обоснование размера корректировок

Состав прав на недвижимость

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

Корректировка на условия финансирования сделки

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

Дата оценки/продажи

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

Условия рынка

Величина скидки на торг объектов определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	0,85

Статус населенного пункта

Введение корректировки не требуется. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Физическое состояние объекта.

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>).

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти-новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,96	0,95
3	Удовлетворительное современное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	0,83
4	Условно-удовлетворительное	Малопродуманное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	0,54
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,00	0,32	0,16

Местонахождение в пределах города

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2021 г.)

Удельная цена								
Центр города		1,00	1,00	1,00				
Центры деловой активности		0,88	0,87	0,89				
Индивидуальные жилые дома		0,80	0,78	0,82				
Высотная (многоквартирная) жилая застройка		0,80	0,79	0,82				
Окраины города		0,74	0,72	0,76				
Промзоны		0,77	0,75	0,78				
Зоны автомагистралей		0,82	0,80	0,83				
цены		аналог						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
объект оценки	I	1,00	1,14	1,25	1,25	1,35	1,30	1,22
	II	0,88	1,00	1,10	1,10	1,19	1,14	1,07
	III	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	IV	0,80	0,91	1,00	1,00	1,08	1,04	0,98
	V	0,74	0,84	0,93	0,93	1,00	0,96	0,90
	VI	0,77	0,88	0,96	0,96	1,04	1,00	0,94
	VII	0,82	0,93	1,03	1,03	1,11	1,06	1,00

Состояние отделки

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатПиелт <https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4184-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2026-goda>)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование жилого-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (утраченной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование утраченного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с штукатурными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

Тип объекта

Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатПиелт (<https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4175-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-04-2026-goda>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,85	0,98	0,92
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,79	0,93	0,87

Этажное расположение

Корректировка на этажное расположение определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4176-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-04-2026-goda>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

Складских и производственных помещений:			
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,98	0,94
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,07	1,00
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,98

Общая площадь

В качестве объектов-аналогов используются помещения разной площади. Корректировка определяется на основании официального сайта Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4170-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2026-goda>) (Копия источника информации в соответствующем разделе).

Назначение зданий и помещений	К норм (п)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,766
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671

Введение прочих корректировок не требуется.

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Данная информация является достаточной и достоверной. Введение прочих корректировок не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет произведен с помощью Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 кв. м, руб.		49 960,00	53 571,43	53 846,15
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		49 960,00	53 571,43	53 846,15
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования, условия рынка		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		49 960,00	53 571,43	53 846,15
Налог	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС	Без учета НДС
Корректировка на наличие НДС (20%)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		49 960,00	53 571,43	53 846,15
Дата оценки/продажи	18.08.2026 г	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		49 960,00	53 571,43	53 846,15
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи (скидка на торг)		0,75	0,75	0,75
Цена после корректировки, руб./кв. м.		37 470,00	40 178,57	40 384,61
Характеристики местоположения	Калининградская область, г Калининград, ул Гончарова, д 5-7	Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 6	Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск	Калининградская обл., Калининград, ул. Ломоносова, 20
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		37 470,00	40 178,57	40 384,61
Местонахождение внутри города	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Корректировка на местонахождение внутри города		1,00	1,00	1,00

Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		37 470,00	40 178,57	40 384,61
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		40 467,60	43 392,86	43 615,38
Этаж	1, в том числе подземных 1	Надземный	Надземный	Надземный
Корректировка на расположение встроенного помещения (этаж)		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		40 467,60	43 392,86	43 615,38
Физическое состояние	Ветхое	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком	Хорошее современное востребованное рынком
Корректировка на физическое состояние		0,19	0,19	0,19
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		7 688,84	8 244,64	8 286,92
Состояние отделки	Простая	Простая	Простая	без отделки
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,18
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.		7 688,84	8 244,64	9 778,57
Площадь, кв. м	128,2	25,00	28,00	26,00
Корректировка на площадь		0,64	0,66	0,65
Цена после корректировки, руб./кв. м.		4 920,86	5 441,46	6 356,07
Итого за 1 кв. м Объекта оценки, руб.	5 572,80			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
ап		0,0985	0,1016	0,1180
А	0,3181			
Весовые коэффициенты		0,3097	0,3194	0,3710
Промежуточный результат		1 523,99	1 738,00	2 358,10
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений без учета НДС, руб.	6 000,00			
Рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки с учетом округлений с учетом НДС, руб.	7 320,00			

Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.	769 200,00			
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	938 424,00			
Среднее значение по выборке	5 572,80			
Дисперсия	527 893,93			
Среднее квадратическое отклонение по выборке	726,56			
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	13%			

Закключение по сравнительному подходу

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

10 490 600,00

Десять миллионов четыреста девяносто тысяч шестьсот рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

10 659 824,00

Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек, в том числе:

Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
Объекта капитального строительства	769 200,00	938 424,00
Земельный участок	9 721 400,00*	-

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

11. Согласование результатов оценки объекта оценки

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. (п. 3 ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учёта НДС (22%), руб.	Не применялся	10 490 600,00	Не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб.	Не применялся	10 659 824,00	Не применялся

Заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, без учёта НДС (22%), составляет:

10 490 600,00

Десять миллионов четыреста девяносто тысяч шестьсот рублей 00 копеек

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом округлений, ограничений и допущений, с учетом НДС (22%), составляет:

10 659 824,00

Десять миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот двадцать четыре рубля 00 копеек, в том числе:

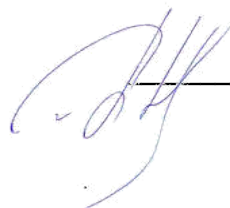
Наименование	Без учета НДС (22%), руб.	С учетом НДС (22%), руб.
Объекта капитального строительства	769 200,00	938 424,00
Земельный участок	9 721 400,00*	-

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Согласно п.30 ФСО №7 "После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное".

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

**Отчет составил
Оценщик:**

 **Фуртак А.В.**

12. Приложения

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика

Частное образовательное учреждение высшего образования Южный институт менеджмента	Настоящий диплом свидетельствует о том, что Фуртак Александр Владимирович с 11 апреля 2016 года по 14 декабря 2016 года прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ 202404152072	Решением от 14 декабря 2016 года, протокол № 09 диплом подтверждает присвоение квалификации специалист в оценочной деятельности
Документ о квалификации	и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности
Регистрационный номер 3245-О Город Краснодар Дата выдачи 14 декабря 2016 года	Представитель комиссии подпись скрепка <i>Б. Нафис</i>
	Настоящий диплом свидетельствует о том, что Фуртак Александр Владимирович освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки 080500 МЕНЕДЖМЕНТ
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТОМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ» г. Томск	и успешно прошел(а) государственную итоговую аттестацию Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация БАКАЛАВР МЕНЕДЖМЕНТА
107324 0071426	Протокол № 42 от « 02 » июля 20 14 г.
ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ	Представитель Государственной экзаменационной комиссии подпись Государственный университет
Регистрационный номер 2739 Дата выдачи 15 июля 2014 года	



Копии источников информации

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4slAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntz

Гараж, 25 м²

1 249 000 ₽

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



8 992 700-09-11

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 25 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 6
р-н Центральный

Показать карту

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7316816747?context=H4slAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntz

Площадь: 25 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, Комсомольская ул., 6
р-н Центральный

Показать карту

8 992 700-09-11

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Гараж в доме по адресу Комсомольская дом 6.

Возможно использовать под склад. Отдельная парковка перед входом.

Свет, канализация и возможность подключения воды

Высота 2 метра

Вход с правой стороны дома

№ 7316816747 · 16 января в 19:22 · 3680 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Пользователь

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4slAAAAAAAA_wFXAK

Гараж, 28 м²

1 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



О гараже

Площадь: 28 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск
р-н Центральный

[Показать карту](#)

8 932 510-38-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7444222329?context=H4slAAAAAAAA_wFXAK

О гараже

Площадь: 28 м²

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, мкр-н Чкаловск
р-н Центральный

[Показать карту](#)

8 932 510-38-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Высокий, Сухой с хорошей вентиляцией, ворота В-250, Ш-275. Хорошее освещение, достаточно розеток. Всё в собственности.

№ 7444222329 · 26 декабря 2025 · 581 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Пользователь

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4slIAAAAAAA_wFXAKj_YTc

Гараж, 26 м²

1 400 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О гараже

Площадь: 26 м²
Тип гаража: Кирпичный

Охрана: Да

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Ломоносова, 20
р-н Центральный

[Показать карту](#)

avito.ru/kaliningrad/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_1992773306?context=H4slIAAAAAAA_wFXAKj_YTozC

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Ломоносова, 20
р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Продаю сухой гараж с высокой крышей. Капитальный ремонт 5 лет назад. Находится в ряду вдоль дороги. Ворота 2*2,5м, при ремонте заведена перемычка под ворота высотой 3м, высота потолка 3,5-3,7м, длина 7,4м, ширина 3,5м, есть яма, место высокое, сухое, с уклоном в сторону дороги (водосброс в дренажную канаву). Пойдет под коммерцию, мини производство сервис и т.д Земля под гаражом в собственности, гараж в собственности, электричество по счетчику 220в (тянет сварочный аппарат). Рядом охрана, скрытое видеонаблюдение.

№ 1992773306 · 12 января в 06:36 · 5429 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 936 568-20-49

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

8 936 568-20-49

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AM

Участок 38,7 сот. (промназначения)

22 500 000 ₽
581 395 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#)



[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ
Агентство
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр
347 объектов в работе
14 лет на Авито

Балашов Эдуард
Контактное лицо

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_387_sot_promnaznacheniya_3825354437?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AM

Об участке

Площадь: 38,7 сот.

22 500 000 ₽

581 395 ₽ за сотку

Расположение

Калининградская обл., Калининград, ул. Павлика Морозова, 94

р-н Московский

[Показать карту](#)

Описание

Арт. 62213621

Продаётся КОММЕРЧЕСКИЙ земельный участок, с очень широким спектром разрешённого использования по ГПЗУ !!! Участок, площадью 3873 кв.м., ровный, почти правильной формы, с пятном застройки практически совпадающим с границами участка. Заведены следующие коммуникации : электроэнергия : напряжение 220 + 380 В, мощность 90 кВт, с возможностью увеличения до 200 кВт, центральное водоснабжение и канализация, а также ливневое водоотведение. Есть возможность подключения к газу !!! Участок полностью огорожен, с въездными откатными воротами на электроприводе и калиткой на замке. Хорошая транспортная доступность, Прямой, достаточно широкий, заезд с ул. П. Морозова. Практически прямой, быстрый доступ к Южному обходу по ул. Печатная. Вокруг хорошо развитая инфраструктура. Все документы в полном порядке. Объект готов к продаже. Полное юридическое сопровождение ДКП ! Абсолютная финансовая безопасность !

№ 3825354437 · 8 августа в 19:51 ·
2026 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Центр недвижимости РЕЛАЙФ

Агентство
[Подписаться](#)

Надёжный партнёр
347 объектов в работе
14 лет на Авито

Балашов Эдуард
Контактное лицо

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_8158440059?context=H4sIAAAAAAA_wE_AI

Участок 23 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить



Об участке

Площадь: 23 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,
пос. Дружный, Загородная ул.

[Показать карту](#)

11 300 000 ₽

491 304 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Риелт Комфорт» >

Агентство · в сети

[Подписаться](#)

Надёжный партнёр

215 объектов в работе

12 лет на Авито

Елена Борисова
Контактное лицо

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_promnaznacheniya_8158440059?context=H4sIAAAAAAA_wE_AI

Описание

id:3851.

Продается земельный участок 23 сотки, назначение - деловое управление, земли населенных пунктов. Первая линия ул. Дзержинского, съезд с улицы согласован. Адрес присвоен, сделан СПОЗУ, ГПЗУ, договор на эл. энергию заключен. Участок был куплен для постройки автосервиса. Участок ровный. Реальному покупателю торг уместен. Участок был преобритен под автосервис, планы поменялись. Участок подойдет под индивидуальный проект. Есть возможность увеличить участок.

О СДЕЛКЕ:

-- Полное юридическое сопровождение.

-- Без обременений.

ПОЧЕМУ МЫ?

Мы не работаем с недвижимостью - мы работаем с людьми!

Риелт Комфорт несёт полную финансовую ответственность за каждую сделку с недвижимостью.

Выгодные условия ипотечного кредитования!

Принцип одного окна: проведение полного цикла сделки, не выходя из офиса.

ЗВОНИТЕ И ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР!

№ 8158440059 · 20 июля в 15:05 ·
61 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

11 300 000 ₽

491 304 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Риелт Комфорт» >

Агентство · в сети

[Подписаться](#)

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_247_sot._promnaznacheniya_8179642485?context=H4sIAAAAAA

Участок 24,7 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить

11 500 000 ₽

465 587 ₽ за сотку



Об участке

Площадь: 24.7 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,
пос. Большое Исаково, Октябрьская ул., 3

[Показать карту](#)

Показать телефон
в 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАО МегаФон

Агентство

На Авито с 2024 года

Завершено 3 объявления

Надёжный партнёр

25 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

avito.ru/kaliningrad/zemelnye_uchastki/uchastok_247_sot._promnaznacheniya_8179642485?context=H4sIAAAAAA

Расположение

Калининградская обл., Гурьевский муниципальный округ,
пос. Большое Исаково, Октябрьская ул., 3

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок с кадастровым номером 39:03:020005:2094 площадью 2470 кв.м.

Категория: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для реконструкции магазина в административно-производственное здание

Участок не застроен, рельеф участка ровный, коммуникации отсутствуют.

№ 8179642485 · 28 июля в 12:38 ·
306 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Показать телефон
в 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПАО МегаФон

Агентство

На Авито с 2024 года

Завершено 3 объявления

Надёжный партнёр

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Финансово-правовой компании «Роскадастр по Калининградской области»
полномочиями органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2026, поступившего на рассмотрение 19.06.2026, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.06.2026г. № КУ ВБ/001/2026-83089472			
Кадастровый номер:	39:15:1309008:67		
Номер кадастрового квартала:	39:15:1309008		
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Правительственный 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:	Пенобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1945		
Тип завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4190319,56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:15:1309008:52		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.06.2026г. № КУ ВБ/001/2026-83089472			
Кадастровый номер:	39:15:1309008:67		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	дата завершения кадастровых работ: 13.02.2007		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Старший Ли Кириллович, действующий(ая) на основании документа ** КОМПЕТЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Лист 2 Лист 3

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 4
19.06.2026г. № КУ/ВН-001/2026-83089472		
Кадастровый номер: 39:15:13000067		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Муниципальное образование городской округ "Город Калининград"
2	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 39:390001-390001/027/2016-9430/07.07.2016 08:50:44
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отпращивания права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАЦИЯ, ФИО
-------------------------------	--	----------------

Лист 5 Лист 4

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
19.06.2026г. № КУ/ВН-001/2026-83089472		
Кадастровый номер: 39:15:13000067		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:600	Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННОВАЦИЯ, ФИО
-------------------------------	---	----------------

Лист 5			
Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
10.08.2026г. № КУ/В04-001/2026-107425745			
Кадастровый номер:		59:15:130908:52	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Сергеевич ШИШОВ Исполнительный директор ИЗДАТЕЛЬСТВО Датой подписания: 11.11.2025 по 19462027	ИННОВАЦИЯ, ФИО
-------------------------------	--	--	----------------

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

Раздел 3 Лист 6

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
10.08.2026г. № КУ/В04-001/2026-107425745			
Кадастровый номер:		59:15:130908:52	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:1000	Основание: опубликование		

Раздел 3.1 Лист 7

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

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
10.08.2026г. № КУ/ВБ4-001/2026-107425745				39:15:130908:52			
Кадастровый номер:							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проезжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера соседних участков	Сведения об адресах правообладателей соседних земельных участков
1	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	39:15:130908:416	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	35°0,7'	15,16	данные отсутствуют	39:15:130908:41(1)	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Бривская, д. 1
10	1.1.10	1.1.11	34°42,2'	17,56	данные отсутствуют	39:15:130908:41(1)	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Бривская, д. 1
11	1.1.11	1.1.1	32°57,4'	4,98	данные отсутствуют	39:15:130908:41(1)	236029, обл. Калининградская, г. Калининград, ул. Бривская, д. 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Сергеевич ШИШОВ Выдана ПУБЛИЧНОПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ КАДАСТРОВ Действителен с 20.12.2023 по 19.08.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.2 Лист 8

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

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		
		Всего разделов: 8		
		Всего листов выписки: 16		
10.08.2026г. № КУ/ВБ4-001/2026-107425745				
Кадастровый номер:		59:15:130908:52		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК39				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристических точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	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	358767,09	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		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Сергеевич ШИШОВ Выдана ПУБЛИЧНОПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ КАДАСТРОВ Действителен с 20.12.2023 по 19.08.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 4 Лист 9

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
10.06.2026, № КУВМ-001/2026-107425745			
Кадастровый номер:		39:15:130908:52	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Кадастровый номер части: 39:15:130908:52/1	
Масштаб 1:200		Исходные обозначения	
ПОДПИСЬ НАНЕСЕННЫХ ДАННЫХ		ИННОВАЦИЯ, ФИЛИПОВ	

Лист 10

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
10.06.2026, № КУВМ-001/2026-107425745			
Кадастровый номер:		39:15:130908:52	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Кадастровый номер части: 39:15:130908:52/1	
Масштаб 1:20		Исходные обозначения	
ПОДПИСЬ НАНЕСЕННЫХ ДАННЫХ		ИННОВАЦИЯ, ФИЛИПОВ	

Фотоматериалы

