

ОТЧЕТ

№ Н-01/10-2025 от 17 октября 2025 года

**об определении рыночной стоимости
объекта оценки:**

**Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение:
Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-
кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер:
39:17:010001:427**

**Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение:
Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-
кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер:
39:17:010001:428**

**Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение:
Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-
кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер:
39:17:010001:429**

**Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение:
Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-
кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер:
39:17:010001:432**

**на дату оценки
17 октября 2025 г.**

**Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Раушен ДТА» Кациян Николай
Сергеевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда
Калининградской области от 19 февраля 2024 года по делу №А21-9058/2016**

**Конкурсному управляющему
ООО «Раушен ДТА»
Кацяну Н.С.**

Уважаемый Николай Сергеевич!

В соответствии с Вашим заданием и договором № Н-01/10-2025 от 13 октября 2025 г. мною была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Собственность
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Собственность
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Собственность
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Собственность

По состоянию на 17 октября 2025 г.

В результате проведенных работ, определено:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость без учета НДС 20%, руб.
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	7 560 000
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	4 240 000
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	7 610 000
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	7 490 000
	Итого:	26 900 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки

"Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.), Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Благодарим Вас за сотрудничество.

С уважением,



Шестаков Андрей Владимирович

Содержание отчета об оценке

1.	Общие сведения.....	5
1.1.	Основные факты и выводы	5
1.2.	Определение задания на оценку	6
1.3.	Сведения об оценщике	7
1.4.	Сведения о заказчике	7
1.5.	Допущения и ограничивающие условия.....	8
1.6.	Применяемые стандарты	8
1.7.	Этапы процесса оценки	9
1.8.	Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах	10
2.	Описание среды местонахождения, анализ рынка, АННЭИ, описание объекта оценки	10
2.1.	Описание среды местонахождения	10
2.2.	Анализ рынка.....	10
2.3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
2.4.	Описание объекта оценки	35
3.	Определение рыночной стоимости	41
3.1.	Оценка доходным подходом	42
3.2.	Оценка затратным подходом	43
3.3.	Оценка сравнительным подходом	45
4.	Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости.....	54
5.	Заявление о качестве оценки.....	54
	Список источников информации.....	56
	Приложение	57

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Задание, договор №Н-01/10-2025 от 13 октября 2025 г.

Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Собственность
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Собственность
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Собственность
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Собственность

Результаты оценки и заключения:

По состоянию на 17 октября 2025 г.

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС 20%, руб.
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	не применялся		7 560 000	1,00	не применялся		7 560 000
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	не применялся		4 240 000	1,00	не применялся		4 240 000
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	не применялся		7 610 000	1,00	не применялся		7 610 000
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	не применялся		7 490 000	1,00	не применялся		7 490 000
						Итого:		26 900 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.
3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые были сообщены оценщику Заказчиком при составлении задания и заключении договора на оценку.
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться Заказчиком оценки или пользователем отчета об оценке при проведении реальной сделки с объектом оценки.
5. Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Оценщику.

1.2. Определение задания на оценку

№ п/п	Параметр	Описание		
		Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Собственность
		2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Собственность
		3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Собственность
		4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Собственность
2.	Цель оценки	В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».		
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
4.	Вид стоимости	Рыночная стоимость.		
5.	Дата оценки	17.10.2025г.		

№ п/п	Параметр	Описание
6.	Специальные допущения	отсутствуют
7.	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
8.	Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из нормального технического состояния
9.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
10.	Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа.

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Шестаков Андрей Владимирович
ИНН	420516202981
СНИЛС	121-996-773 92
Банковские реквизиты	Р/С 40817810926005669155 в КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК БИК 043207612 К/С 30101810200000000612
Почтовый адрес	236001, Россия, г.Калининград, ул.Рассветная, 27-36
Телефон	8-923-606-8834
Электронная почта	andrei.shestakov@mail.ru
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности	Страховой полис №922/2742256744 от 10.01.2025г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей. Срок действия страхового полиса: с 01.02.2025г. по 31.01.2026г.
Наименование саморегулируемой организации, место нахождения, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Оценщик является членом СРО СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков) ИНН: 7706598106 КПП: 772901001 ОГРН: 1057748848002 Свидетельство №3526 от 08.08.2012г. Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж) Телефон/факс: 8 (495) 604-41-70 Веб-сайт: https://smao.ru/contact
Реквизиты документа об образовании, Подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г. Свидетельство № 0154/2012 от 24.09.12г. о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва). Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041558-2 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №048160-3 от 15.08.2025г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 08.08.2012г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%

1.4. Сведения о заказчике

Конкурсный управляющий ООО «Раушен ДТА» Кациян Николай Сергеевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Калининградской области от 19 февраля 2024 года по делу №А21-9058/2016:

Наименование	ООО «Раушен ДТА»
ИНН / ОГРН	ИНН 3912012150 ОГРН 1063913017805 от 14 июня 2006 г.
Место нахождения	236008, Калининградская область, г Калининград, Верхнеозерная ул, д. 4, блок секция 3

1.5. Допущения и ограничивающие условия

В данном разделе перечислены допущения, функция которых освободить оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции. Также в данном разделе приведены ограничивающие условия и существенные обстоятельства, которые повлияли или могут повлиять на результаты оценки.

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все рисунки в отчет включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.6. Применяемые стандарты

Оценка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный

стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.).

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» в данном отчете под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.7. Этапы процесса оценки

Согласно Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- п. 1 1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 5. составление отчета об оценке объекта оценки.
- п.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
 - п.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по

оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.8. Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах

Согласно п.п. 8 п. 7 Приложения №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки - не привлекались.

2. Описание среды местонахождения, анализ рынка, АННЭИ, описание объекта оценки

2.1. Описание среды местонахождения

Состояние экономики и основные экономические показатели России¹ приведены в Приложении к данному Отчету.

Калининградская область - субъект Российской Федерации, самый западный регион страны. Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке - с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами - Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь - 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаезда Нормельн)

Население - 1 018 624 чел. (по данным 2021 года). Административный центр - Калининград.

г.Светлогорск - город в Калининградской области России. Административный центр Светлогорского городского округа. Расположен на побережье Балтийского моря, в тридцати километрах к северо-западу от города Калининграда. 29 марта 1999 года Светлогорск признан курортом федерального значения. Город является туристическим и культурно-деловым центром на Балтийском взморье. Численность населения города - 16 771 человек (2023).

2.2. Анализ рынка

Согласно Главе V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611) п.10, п.11:

«Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru>

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.»

Основные выводы из анализа 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

Коронавирусная пандемия и начало СВО негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочное производство из импортных комплектующих.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 2022». Действия этих государственных программ действовало до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения

более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, укрепления позиций России в мире.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства.

Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру,

обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания

(в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома

традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

Земельные участки:

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты и др.

Классы офисной недвижимости²:

Офисная недвижимость	
Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

² «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 7. Стр.47-50

Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафе/терий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафе/терий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

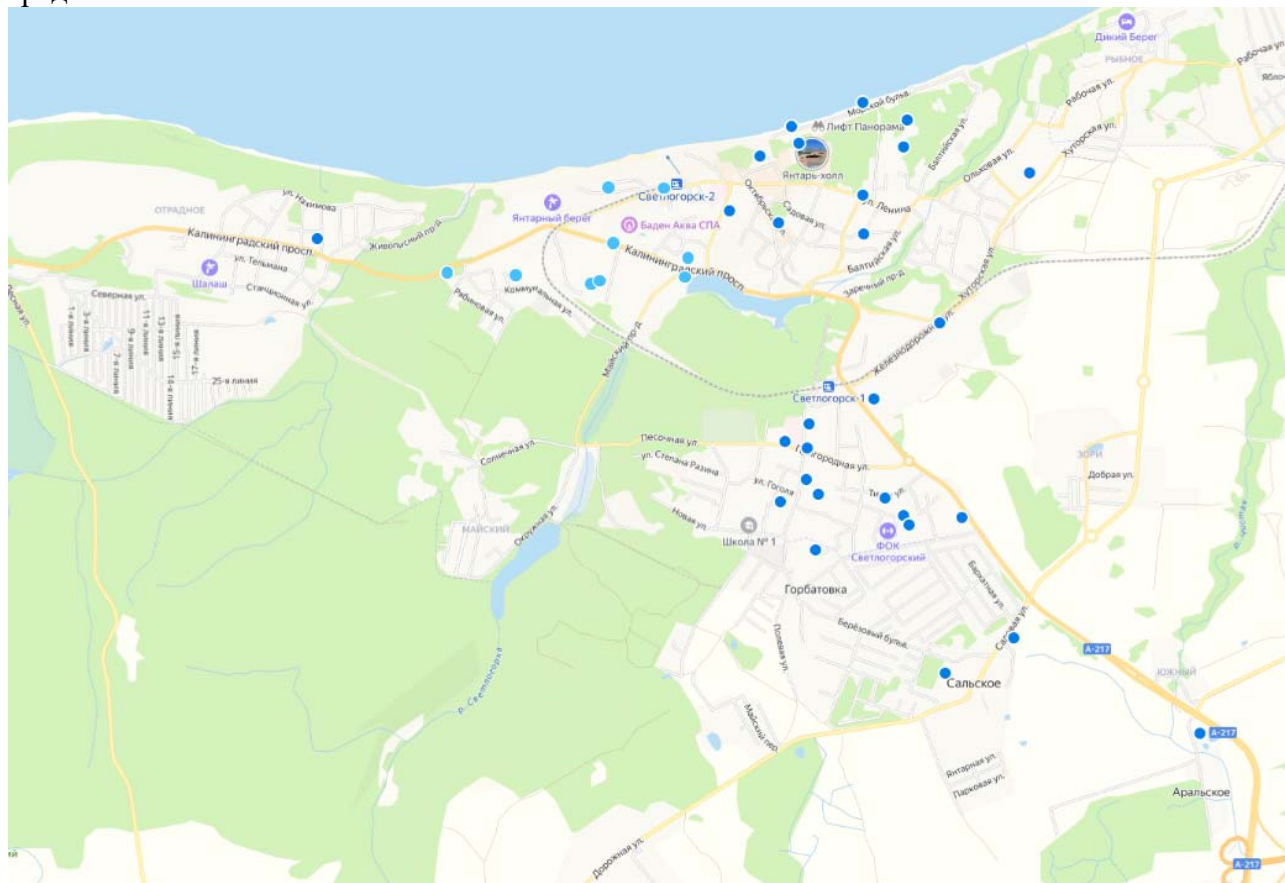
Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Вывод: Учитывая расположение оцениваемых объектов, планировку и характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости со следующими назначениями и классами:

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Функциональное назначение	Класс
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Нежилое помещение	Офисное	Офисное здание класса С
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Нежилое помещение	Офисное	Офисное здание класса С
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Нежилое помещение	Офисное	Офисное здание класса С
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Нежилое помещение	Офисное	Офисное здание класса С

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

По данным сайтов avito.ru и cian.ru в районе расположения объекта оценки объявления о продаже коммерческой недвижимости представлены следующими предложениями:





Свободного назначения, 223.5 м²
189 975 000 Р с НДС 850 000 Р за м²

Сделка по плану

© Морской б-р, 21

Продается помещение №2А3 свободного назначения площадью 223,5 кв. м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Promenade (Променада), входящем в состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя...

3 недели назад



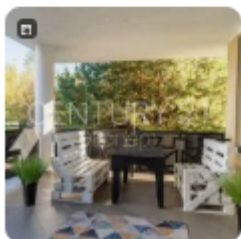
Promenade

7 завершённых объявлений

Реквизиты проверены

Показать телефон

Написать



Апартаменты "под ключ"
19 800 000 Р 189 837 Р за м²

Национальный партнер

© Олимпийский б-р, 2

Продаются современные апартаменты «под ключ» как готовый арендный бизнес на курорте. Федерального значения г. Светлогорск. Идеально для инвестиций. Объект полностью укомплектован и приносит стабильный пассивный доход...

2 недели назад



Century21 Эксперт агентства...

5916 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Здание 401м, Светлогорск
90 000 000 Р 224 439 Р за м²

Национальный партнер

© Московская ул., 8

Рассмотрим продажу здания с участком на побережье, в курортном городе Светлогорск! Адрес местоположения объекта: Светлогорск, ул. Московская 8. Общая площадь 401 кв. м., земельный участок 12 сот. 4 уровня. 8 гостевых номеров+д...

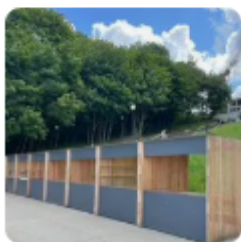
24 июля 14-26



Century21 Эксперт агентства...

5916 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Торговая площадь, 4 м²
370 000 Р 92 500 Р за м²

© ул. Динамо, 1

Продам торговый домик в Светлогорске на спуске к Солнечным часам! Самое проходное место для туристов. +переуступка договора аренды с низкими арендными платежами! Пишите, отвечу на все вопросы). Желательно для торговли янтарем.

29 мая 10-53



toris jewelry

8 завершённых объявлений

Документы проверены



Арендный Бизнес
9 900 000 Р 153 014 Р за м²

Национальный партнер

© Ленинградская ул., 16

Арт. 40543826 Готовый Арендный Бизнес! Продаётся коммерческое помещение с Арендатором (федеральная сеть Гемотест) договор Аренды сроком на 5 лет с пролонгацией. Помещение находится в отдельно стоящем административно...

8 декабря 2023



Центр недвижимости РЕЛАЙФ

7205 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 38.7 м²
2 740 500 Р 70 814 Р за м²

Национальный партнер

© Олимпийский б-р, 4

Помещение с отдельным входом расположено в цокольном этаже нового многоквартирного жилого дома по адресу: г. Светлогорск, Олимпийский б-р, д. 4 (ориентир учебно-оздоровительный комплекс «Олимп»). Подходит под магазин...

13 мая 2022



СК Монолит Холдинг

155 завершённых объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 129 м²
4 000 000 Р 31 008 Р за м²

[Собственный](#)

© Калининградский пр-т, 5А

Продается нежилое помещение свободного назначения, общей площадью 129,39 м². Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой, в курортном городе Светлогорск. На прилегающей территории находятся: множество торговых...

18 мая 09:01



Игорь

8 завершенных объявлений

[Документы проверены](#)



Общепит

3 600 000 Р 240 000 Р за м²

© Майский пр., 3

Продается действующая точка общественного питания в одном из самых популярных мест Светлогорска — на Тихом озере. Отличное расположение: рядом лодочная станция, веревочный парк, озеро и прогулочные маршруты. Летом — высокий...

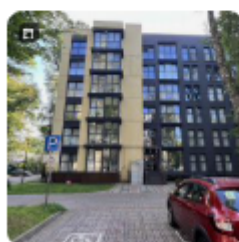
3 дня назад



Артур

6 завершенных объявлений

На Авито с мая 2022



Свободного назначения, 45,5 м²

6 450 000 Р 141 758 Р за м²

[Онлайн-показ](#)

© Калининградский пр-т, 101к1

Продам Коммерческое помещение недалеко от моря! О Помещении: -общая площадь 45,5 кв. М. -свободного назначения. -сделан теплый пол. -отдельный вход. -два выхода. -Автономное отопление. -сан. Узел. Помещение находится в...

6 сентября 09:56

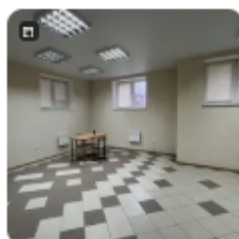


Жилфонд Калининград

319 завершенных объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[яПомогаю](#)



Свободного назначения, 38,7 м²

3 600 000 Р 93 023 Р за м²

[Наличный партнер](#) [Онлайн-показ](#)

© Яблоневая ул., 10

Продается помещение свободного назначения в цокольном этаже! Описание: — Площадь: 38,7 кв. М. — Этаж: цокольный. — Тип помещения: свободного назначения. — Состояние: после офисного ремонта. Особенности: — Светлое помещение с 3...

27 ноября 2024



Click39

272 завершенных объявления

[Реквизиты проверены](#)

[яПомогаю](#)



Торговая площадь, 26 м²

1 800 000 Р 69 231 Р за м²

[Наличный партнер](#) [Онлайн-показ](#)

© Пионерская ул., 26

Продается торговый павильон в городе Светлогорске. - помещение с ремонтом. - готовый прибыльный бизнес. - высокий пешеходный трафик. Сопровождающий агент Берген Юлия 2.

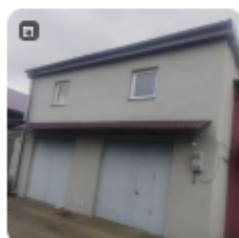
12 ноября 2024



Зелёный город

1140 завершенных объявлений

[Реквизиты проверены](#)



Здание, 133 м²

2 700 000 Р 20 301 Р за м²

[Наличный партнер](#)

© пос. Горбатовка, Гаражная ул., 6

Продам нежилое здание — гараж (бокс, нежилое помещение 2 этажа) под ваш вид деятельности (производство, автомастерская, шиномонтаж, Сто и т.д.), кадастровый номер: 39-05-040603-1022, который находится на территории...

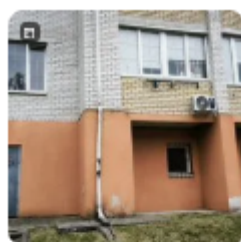
13 февраля 2024



GROUP ZG

72 завершенных объявления

[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения 145 кв. м

3 750 000 Р с НДС ●

25 862 Р за м²

Надежный партнер

© Пионерская ул., 18Б

Продается помещение Свободного назначения, общей площадью 145 кв. м., в городе Светлогорск. Отопление центральное, водоснабжение центральное. Ориентир: озеро в Светлогорске. Помещение имеет отдельный вход! Отлично...

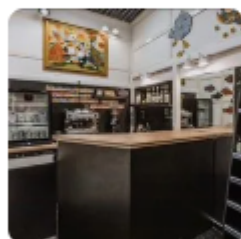
14 июля 15:17



АН Комфортная сделка

926 завершенных объявлений

Реквизиты проверены



Продам помещение общественного питания, 12,5

м²

4 400 000 Р 352 000 Р за м²

Надежный партнер

© ул. Ленина, 36

Арт. 114364741 Предлагается к покупке Коммерческое Помещение В Светлогорске. - Общая площадь 12,5 м². - Свободное назначение. - Хороший ремонт. - Две мокрые точки. - Оборудование входит в стоимость. О Доме: - Апартаменты...

23 августа 15:29



Агентство недвижимости «Р...

2703 завершенных

объявления

Реквизиты проверены



Подвальное помещение

550 000 Р 80 882 Р за м²

© ул. Верещагина, 12

Подвальное помещение.

2 недели назад



Андрей

1 завершенное объявление

На Авито с ноября 2019



Продам помещение общественного питания, 25 м²

6 000 230 Р 240 009 Р за м²

Надежный партнер

© ул. Динамо, 10А

Код объекта: 1699907. Предлагаем к покупке помещение рядом с Антарь-Холлом с высоким пешеходным трафиком и арендатором! Вам переходит право аренды земельного участка. Общая квадратура 25м². Мощность 30 квт. Мы открыт...

24 июля 12:13



MORE Калининград

7026 завершенных

объявлений

Реквизиты проверены



Офис, 54,9 м²

15 000 000 Р с НДС 273 224 Р за м²

© ул. Ленина, 6

Продается в самом центре курортного города Светлогорск нежилое помещение свободного назначения. Проходная пешеходная зона, в 3-х минутах от Антарьхолла. Напротив пиццерия Папаша Белле. В шаговой доступности море,...

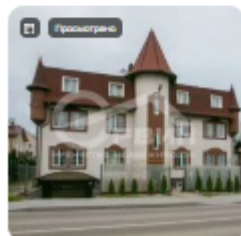
17 марта 18:17



АН "М-ПРЕМИУМ"

777 завершенных объявлений

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 261,5 м²

11 800 000 Р 45 124 Р за м²

Надежный партнер

Онлайн-показ

© Сосновая ул., 30

Продается большое (261,5 кв. м) нежилое помещение в доме 2013 года постройки в городе-курорте Светлогорск на улице Сосновья. Помещение находится в цокольном этаже многоквартирного жилого дома. Возможно расположение в не...

13 декабря 2024

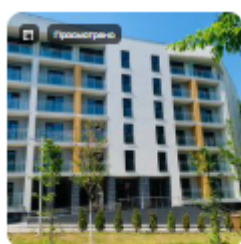


Агентство Недвижимости "Э...

1894 завершенных

объявления

Реквизиты проверены



Свободного назначения, 128 м²
14 200 000 Р 110 938 Р за м²

[Надежный партнер](#) [Детали показа](#)

© Кленовая ул., 2

Продажа помещения свободного назначения от Специализированного застройщика «Тан-Строй» в курортном городе Светлогорске. Апартамент-отель «Санландия» находится по адресу: г. Светлогорск, ул. Кленовая, 2. У жителей и...

23 мая 2024



Группа компаний ТВН
161 завершенное объявление
[Реквизиты проверены](#)



Офис
5 000 000 Р 98 619 Р за м²

© Олимпийский б-р, 4

Помещение новое, после ремонта. Оценочная стоимость 5 172 000. Но возможен торг. Продажа от собственника. Ремонт надежный для коммерческого использования (алюминиевые потолки, плитка на полу, антивандальные стены, охранная...

6 апреля 11:02



Наталья
3 завершенных объявления
[Документы проверены](#)



Свободного назначения
27 890 000 Р 239 194 Р за м²

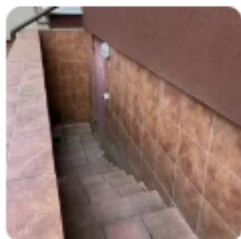
© Октябрьская ул., 8

В самом центре города Светлогорска. Первая линия! Адрес Ул Октябрьская, д.8. Проходимость отличная! Круглый год в данном месте и туристы и местные жители. К вашему вниманию в продаже торговое помещение общей площадью 116,6 кв. М...

9 сентября 00:14



DEVELOPER
29 завершенных объявлений
[Документы проверены](#)



Подвальное помещение
450 000 Р 56 250 Р за м²

© Яблоневая ул., 1

Подвальное помещение в новом доме. Возможен обмен на авто с доплатой в обе стороны.

1 июня 16:31



Максим
Нет завершенных объявлений
На Авито с августа 2024



Свободного назначения, 16 м²
2 350 000 Р 146 875 Р за м²

© Яблоневая ул., 15

Продам торговое помещение, под любой вид деятельности, очень выигрышное расположение, первое от дороги и первое со стороны Фока, панорамное остекление с двух. Сторон, и два входа. Состояние серый ключ, потолки от 3 до 5 м...

29 июля 11:44



Калининград
83 завершенных объявления
[Документы проверены](#)



Здание, 569.7 м²
67 000 000 Р 117 606 Р за м²

[Детали показа](#)

© пос. Сальское, Садовая ул., 23В

Продается Здание Под Магазины — готовое решение для вашего бизнеса! Предлагаем приобрести идеальное помещение для открытия магазина в проходном месте (въезд в Светлогорск и поворот на Янтарный)! Преимущества Объекта: Удобное...

19 августа 16:20



Оксана
60 завершенных объявлений
[ЯПомогаю](#) [Самозанятый](#)



Свободного назначения, 102.2 м²
91 980 000 Р с НДС 900 000 Р за м²

[Детали показа](#)

© Морской б-р, 17кб

Продается Коммерческое Помещение №5А2 На 1-й Береговой Линии В Светлогорске. Площадь: от 100 кв. М. (возможность деления). Этаж: 1 (отдельный выход на набережную).



Promenade
7 завершенных объявлений
[Реквизиты проверены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



Торговая площадь, 44,4 м²
15 540 000 Р 350 000 Р за м²
© Калининградский пр-т, 68Д

Предлагаю рассмотреть перспективное решение для Вашего бизнеса: покупку готового арендного бизнеса коммерческого торгового-офисного помещения в комплексе апартментов премиум-класса. Это помещение с ремонтом расположено на...

3 февраля 21:01



Сергей ризлор
35 завершённых объявлений
[Документы проверены](#)



Продам здание, 391,3 м²
34 600 000 Р 88 423 Р за м²
[Надёжный партнёр](#)
© Калининградский пр-т, 2А

Срочная Продажа. Продаётся отдельностоящее здание свободного назначения на въезде в курортный город Светлогорск. Точный адрес ул. Лазурная 13, напротив спраг. Здание и земельный участок 11 соток в собственности, все...

2 недели назад



Этажи Калининград
27225 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Помещение 74,7м2 в Светлогорске
4 841 000 Р 64 806 Р за м²
[Надёжный партнёр](#)
© Пригородная ул., 36

Код лота: 62С46С9-4001-7343-1. Реализуется на торгах. Продаётся нежилое помещение свободного назначения в Калининградской обл., г. Светлогорск. Помещение расположено в двухэтажном здании. Окружение объекта...

2 недели назад



АО "Российский Аукционный...
9481 завершённое объявление
[Реквизиты проверены](#)



Гостевой комплекс
110 000 000 Р 105 062 Р за м²
© пос. Аральское, Светлогорское ш., 1Б

Предлагается Вашему вниманию гостевой комплекс. Здания общей площадью — 1047 кв. М. Земельный участок 2,5 Га. 0,5 Га в собственности, остальное аренда, с возможностью выкупа. Здания общая каздратура — 1047 кв. М. - кафе — 137 кв. М. -...

2 недели назад



ЭВОЛЮЦИЯ
258 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 14,6 м²
2 000 000 Р с НДС 136 986 Р за м²
© Пионерская ул., 20сВ2

Продается торговый павильон, капитальное строение с коммуникациями в проходном месте в Светлогорске 1. Павильон в собственности, участок под ним в аренде на 49 лет. Удачное местоположение, подходит для сдачи в аренду без...

20 июня 13:59



АН Янтарный город
6 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



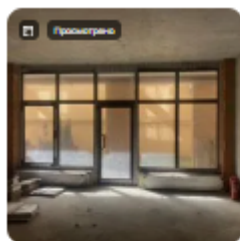
Здание нежилое,пл. 85,4 кв м
20 200 000 Р 236 534 Р за м²
© ул. Карла Маркса, 13А

Продается отдельно стоящее здание площадью 85,4 кв. М в г. Светлогорске-2, ул. К. Маркса, д. 13а (центр города, до моря 5 мин). Потолок- 3,3 метра. Здание капитальное 1977 года постройки. Центральные сети: отопление, холодное...

8 июня 2016



Апартамент 45 м2
8 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения
15 000 000 Р 137 489 Р за м²
© Калининградский пр-т, 71А

Продается помещение свободного назначения. Центр курортного города Светлогорск! Очень развитая инфраструктура. Серый ключ! Помещение правильной квадратной формы. Большие панорамные окна. Потолки 3...
17 сентября 22:36



Марина
13 завершённых объявлений
[Документы проверены](#)

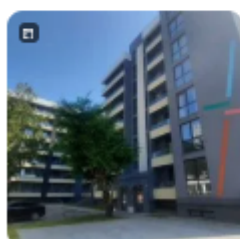


Гостевой комплекс - 1047 кв.м + земля 2.5 га
110 000 000 Р 105 062 Р за м²
© пос. Аральское, Светлогорское ш., 1Б

Продается гостевой комплекс — 1047 кв. м помещений + земля (0.5 га собственности, 2 га аренда). В аренде 2.016 га на 49 лет с возможностью выкупа. В собственности 0.5 га. Здания общая квадратура — 1047 кв. м. - кафе — 137 кв. м. - гостевой...
2 мая 2023



Виталий
67 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Офис, 61.8 м²
3 900 000 Р 63 107 Р за м²
[Надёжный партнер](#)

© Олимпийский б-р, 4
Помещение с отдельным входом расположено в цокольном этаже нового многоквартирного жилого дома по адресу: г. Светлогорск, Олимпийский б-р, д. 4 (ориентир учебно-оздоровительный комплекс «Олимп»). 61,8 кв. м, офис 16...
31 октября 2019



СК Монолит Холдинг
155 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Кладовая
200 000 Р 46 512 Р за м²
© Дачная ул., 6к1

Кладовые в домах по адресу Ул. Дачная к1 и к2.
15 апреля 19:28



частное
18 завершённых объявлений
[Документы проверены](#)



Свободного назначения, 360 м²
30 000 000 Р с НДС 83 333 Р за м²
[Надёжный партнер](#) [Онлайн показ](#)

© Садовая ул., 12
Предлагаем вашему вниманию уникальный объект недвижимости расположенный в самом сердце курортного Светлогорска. Просторный полуцоколь, с множеством отдельных комнат, большими окнами с видом на хвойный лес в...
20 февраля 10:26



Зелёный город
1140 завершённых объявлений
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 1246.9 м²
94 980 000 Р 76 173 Р за м²
[Надёжный партнер](#) [Онлайн показ](#)

© пос. Горбатовка, Березовый б-р, 40
Внимание! Эксклюзивное Предложение для тех кто умеет построить бизнес, получать удовольствие от своего дела и большую прибыль! Продам помещение общей площадью 1246.9 кв. м. (2-х этажное здание в отличном состоянии)...
14 июля 14:00



Агентство Недвижимости "Э...
1894 завершённых объявления
[Реквизиты проверены](#)



Свободного назначения, 112.5 м²
7 900 000 Р с НДС 70 222 Р за м²

Надёжный партнёр

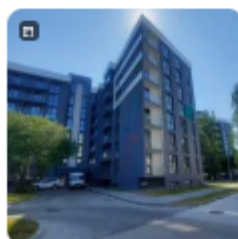
© Олимпийский б-р, 4

Помещение с отдельным входом расположено в цокольном этаже нового многоквартирного жилого дома по адресу: г. Светлогорск, Олимпийский б-р, д. 4 (ориентир учебно-оздоровительный комплекс «Олимп»). Подходит под магазин,...

31 марта 2022



СК Монолит Холдинг
155 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Свободного назначения, 41 м²
2 900 000 Р с НДС 70 732 Р за м²

Надёжный партнёр

Онлайн-показ

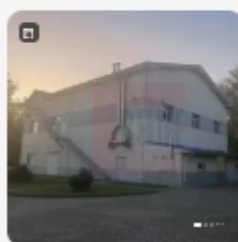
© Олимпийский б-р, 4

Помещение общей площадью 41 м² (офис № 15) находится на цокольном этаже 7-ми этажного жилого дома по адресу: Светлогорск, б-р Олимпийский, д.4, ориентир — гостиничный комплекс «Олимп». Отдельный вход со двора, помещение в...

18 июля 2024



СК Монолит Холдинг
155 завершённых объявлений
Реквизиты проверены



Продам производственное помещение, 1373 м²
160 000 000 Р 116 533 Р за м²

Надёжный партнёр

© Железнодорожная ул., 14/1

Арт. 76033221 Продается имущество, производственный комплекс в г. Светлогорске по ул. Железнодорожной, 14. Общая площадь здания — 1373,5 м², площадь земельного участка — 4780,0 м². Здание состоит из производственных и...

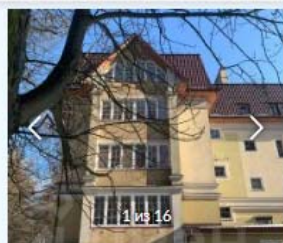
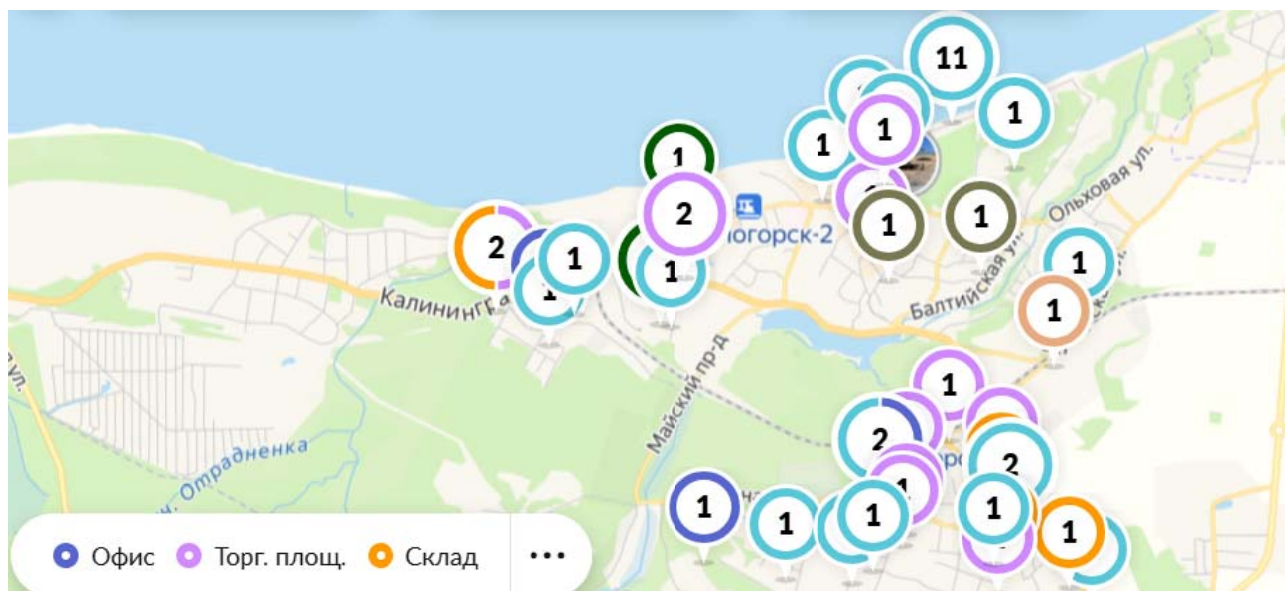
16 декабря 2024



Центр недвижимости РЕЛайф
7205 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Показать телефон

Написать



Торговая площадь 116,6 м² за 27,99 млн. руб.
УСН - 240 129 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Светлогorsk
Калининградская область, Светлогorsk, Октябрьская улица, 8

Продам помещение площадью 116,6 кв. м. в самом центре Светлогorsk, на пересечении всех туристических маршрутов. Помещение отлично подходит под все виды бизнеса, идеально под медицинские услуги или работу с людьми. Просторные помещения различной формы и площади п...

+7 911 482-22-...

В избранное

Пожаловаться

три дня назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сергей Литов

✓ Документы агента
проверены



Своб. назнач. 50,7 м² за 4,9 млн. руб.
УСН - 96 647 руб. за м²

[Только на ЦИАН](#)

[Отчет по объекту](#)

Светлогorsk
Калининградская область, Светлогorsk, Олимпийский бульвар, 4

Оценочная стоимость объекта на 2025 г - 5 170 000 р. Коммерческое помещение в школьном этаже жилого дома по адресу г. Светлогorsk, б-р Олимпийский, д. 4. В помещении выполнена чистовая отделка (осень 2024 года, помещение не было в эксплуатации), оснащено подвесн...

+7 911 470-92-...

В избранное

Пожаловаться

полгода назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы агента
проверены
СОБСТВЕННИК



Своб. назнач. 207,4 м² за 15,5 млн. руб.
Включая НДС 2 583 333 руб. - 74 735 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Светлогorsk
Калининградская область, Светлогorsk, Олимпийский бульвар, 2

О помещениях: - Общая площадь 207,4 м2. - Нежилое помещение, спланированное под апартаменты. - Помещение можно перепланировать, убрав перегородки, под любые ваши цели и задачи. - Имеет отдельный вход, помещения общего пользования (холл, коридор, хозяйственны...

+7 911 070-64-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены



Арендный бизнес · Гостиница 104,3 м² за 19,8 млн. руб.

[Отчет по объекту](#)

Светлогorsk
Калининградская область, Светлогorsk, Олимпийский бульвар, 2

Продаются современные апартаменты "под ключ" как готовый арендный бизнес на курорте федерального значения г. Светлогorsk. Идеально для инвестиций. Объект полностью укомплектован и приносит стабильный пассивный доход. Идеальный вариант для инвестора, который цен...

+7 911 482-69-...

В избранное

Пожаловаться

два дня назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены

	Своб. назнач. 121,9 м² за 103,61 млн. руб. Включая НДС 17 269 166 руб. · 850 000 руб. за м² Отчёт по объекту Променад ЖК Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК Продается помещение свободного назначения площадью 121,9 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Ротемпаде (Променад), входящем в состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-це... +7 911 464-88-... В избранное Пожаловаться 6 часов назад	Показать телефон Написать сообщение ✓ Документы агентства проверены
	Торговая площадь 44,4 м² за 15,54 млн. руб. УСН · 350 000 руб. за м² Отчёт по объекту Светлогорск ЖК «DaVinci» Калининградская область, Светлогорск, Калининградский проспект, 68Д Предлагаю рассмотреть перспективное решение для Вашего бизнеса: покупку готового арендного бизнеса коммерческого торгово-офисного помещения в комплексе апарт-отелей премиум-класса. Это помещение с ремонтом расположено на первом коммерческом этаже комплекса и сдан... +7 911 482-22-... В избранное Пожаловаться два дня назад	Показать телефон Написать сообщение Сергей Литов ✓ Документы агентства проверены
	Офис 45,4 м² за 6,2 млн. руб. Без НДС · 136 564 руб. за м² Отчёт по объекту Светлогорск Калининградская область, Светлогорск, Сосновая улица, 10 Код объекта: 1225618. Выгодное предложение для желающих открыть собственный бизнес или стать арендодателем. Продается нежилое коммерческое помещение в цокольном этаже дома комфорт класса общей площадью 45,4 кв.м с отдельным входом по адресу г. Светлогорск, ул. Со... +7 981 452-84-... В избранное Пожаловаться 10 минут назад	Показать телефон ✓ Документы агентства проверены
	Склад 8,8 м² за 599 тыс. руб. УСН · 68 068 руб. за м² Отчёт по объекту Светлогорск ЖК «Апарт-отель Санландия» Калининградская область, Светлогорск, улица Кленовая, 2 Продажа от собственника: кладовая по адресу: г. Светлогорск, ул. Кленовая, д.2. Цокольный этаж апарт-отелей, площадь 8,87 кв.м. Помещение прямоугольной формы, сухое, просторное, высота потолков 3,1 м. Стены кладовой из монолитного железобетона и крупноформатного к... +7 911 464-88-... В избранное Пожаловаться 6 часов назад	Показать телефон Написать сообщение СОБСТВЕННИК



Торговая площадь 90 м² за 28 млн. руб.

УСН - 311 111 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Светлогорск

ЖК «DaVinci»

Калининградская область, Светлогорск, Калининградский проспект, 68Д

Предлагаю рассмотреть оптимальное решение для Вашего бизнеса: покупку готового арендного бизнеса, торгово-офисного помещения в комплексе апартментов премиум-класса. Это помещение с ремонтом расположено на первом коммерческом этаже комплекса и сдано в длительную...

[+7 911 482-22-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сергей Литов

✓ Документы агента
проверены

3 недели назад



Своб. назнач. 25 м² за 6 млн. руб.

Без НДС - 240 009 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Светлогорск

Калининградская область, Светлогорск, улица Динамо, 10А

Код объекта: 1699907. Предлагаем к покупке помещение рядом с Янтарь-Холлом с высоким пешеходным трафиком и арендатором! Вам переходит право аренды земельного участка. Общая квадратура 25м2. Мощность 30 квт. Мы открыты к предложениям, звоните, чтобы уточнить...

[+7 961 471-59-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

МоРе Калининград

✓ Документы
агентства проверены

5 часов назад



Своб. назнач. 119,7 м² за 107,73 млн. руб.

Включая НДС 17 955 000 руб. - 900 000 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 119,7 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Ротенладе (Променад), входящем в состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-центр...

[+7 911 464-88-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены

6 часов назад



Своб. назнач. 500 м² за 18,9 млн. руб.

УСН - 37 800 руб. за м²

[Отчет по объекту](#)

Светлогорск

Калининградская область, Светлогорск, Хуторская улица, 12

Продается помещение бывшего автосервиса, на участке 15,3 сотки, въезд с улицы, удобное расположение, вода и канализация городские, электричество 15 квт можно увеличить. 013 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

[+7 911 851-40-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы агента
проверены

написано сейчас



Своб. назнач. 102,2 м² за 91,98 млн. руб.

Включая НДС 15 330 000 руб. · 900 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 102,2 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Ротмелладе (Променад), входящем с состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-центр...

+7 911 464-88-...

В избранное

Пожаловаться

6 часов назад

Показать телефон

Написать сообщение

✓ Документы
агентства проверены



Торговая площадь 26 м² за 6,5 млн. руб.

УСН · 250 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск

Калининградская область, Светлогорск, улица Динамо, 10к1

Уникальное предложение - единственный свободный павильон в новом торговом комплексе в самом центре Светлогорска, у главного спуска к морю, на пересечении всех туристических маршрутов. Рядом все достопримечательности города, супермаркеты, Янтарь-Холл, кафе и рестораны...

+7 911 482-22-...

В избранное

Пожаловаться

неделю назад

Показать телефон

Написать сообщение

Сергей Литов

✓ Документы
агента
проверены



Своб. назнач. 328,2 м² за 213,33 млн. руб.

Включая НДС 35 555 000 руб. · 650 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 328,2 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Ротмелладе (Променад), входящем с состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-центр...

+7 911 464-88-...

В избранное

Пожаловаться

6 часов назад

Показать телефон

Написать сообщение

✓ Документы
агентства проверены



Своб. назнач. 384,1 м² за 249,66 млн. руб.

Включая НДС 41 610 833 руб. · 650 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 384,1 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Ротмелладе (Променад), входящем с состав гостинично-оздоровительного комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-центр...

+7 911 464-88-...

В избранное

Пожаловаться

6 часов назад

Показать телефон

Написать сообщение

✓ Документы
агентства проверены



Своб. назнач. 347,6 м² за 225,94 млн. руб.

Включая НДС 37 656 666 руб. · 650 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 347,6 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Променаде (Променад), входящем с состав гостинично-оздоровительно комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-цен...

+7 911 464-88-...

В избранное

Пожаловаться

5 часов назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены



Своб. назнач. 214,7 м² за 182,49 млн. руб.

Включая НДС 30 415 833 руб. · 850 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Променад ЖК

Калининградская область, Светлогорск, Променад ЖК

Продается помещение свободного назначения площадью 214,7 кв.м на первом этаже в готовом (сданном) апарт-комплексе Променаде (Променад), входящем с состав гостинично-оздоровительно комплекса, включающего в себя отель международного класса, спа-комплекс, фитнес-цен...

+7 911 464-88-...

В избранное

Пожаловаться

6 часов назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены



Своб. назнач. 261,5 м² за 11,8 млн. руб.

Включая НДС 1 966 666 руб. · 45 124 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск

Калининградская область, Светлогорск, Сосновая улица, 30

Продается большое (261,5 кв. м) нежилое помещение в доме 2013 года постройки в городе-курорте Светлогорск на улице Сосновая. Помещение находится в цокольном этаже многоквартирного жилого дома. Возможно расположение в нем пунктов выдачи, магазина, склада и пр. Вход...

+7 911 851-42-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены



Своб. назнач. 40 м² за 5,5 млн. руб.

УСН · 137 500 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск

ЖК «Янтарная Долина»

Калининградская область, Светлогорск, улица Земляничная, 1к1

продается коммерческое помещение, на данный момент все оборудовано под квартиру, свежий косметический ремонт, пол плитка, с подогревом, стены выкрашены в белый цвет.

+7 911 490-90-...

В избранное

Пожаловаться

месяц назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы агента
проверены
СОВЕСТВЕННИК



Своб. назнач. 12,5 м² за 4,4 млн. руб.

Включая НДС 733 333 руб. · 352 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск

ЖК «Штольц»

Калининградская область, Светлогорск, улица Ленина

Арт. 114364741 Предлагается к покупке КОМЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В СВЕТЛОГОРСКЕ. - Общая площадь 12,5 м2. - Свободное назначение. - Хороший ремонт. - Две мокрые точки. - Оборудование входит в стоимость. О ДОМЕ: - Апартаменты "Штольц" - В пешей доступности вся нео...

+7 911 070-88-...

В избранное

Пожаловаться

5 часов назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

✓ Документы
агентства проверены



Здание 1 971 м² за 300 млн. руб.

УСН · 152 207 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск

Калининградская область, Светлогорск, улица Гагарина, 9Б

Продается отдельно стоящее здание в центре города курорта, до моря 10 минут пешком, до центрального парка и главной городской достопримечательности 2 минуты. Первый этаж общей площадью 315 м2, большой зал на 200 метров и подсобные складские технические помещения...

+7 911 482-22-...

В избранное

Пожаловаться



неделю назад

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Сергей Литов

✓ Документы агента
проверены



Торговая площадь 145 м² за 3,75 млн. руб.
Включая НДС 625 000 руб. · 25 862 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, Пионерская улица, 18Б

Продается помещение Свободного назначения, общей площадью 145 кв. м., в городе Светлогорск. Отопление центральное, водоснабжение центральное. В помещении есть туалет и отдельно две мокрые точки. Ориентир: озеро в Светлогорске. Помещение имеет отдельный вход! Отлич...

[+7 911 852-19-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

вчера

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
Владимир Шалахин
✓ Документы агента проверены



Арендный бизнес · Гостиница 401 м² за 90 млн. руб.

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, Московская улица, 8

Рассмотрим продажу здания с участком на побережье, в курортном городе Светлогорск! Адрес местоположения объекта: Светлогорск, ул. Московская 8 Общая площадь 401 кв.м., земельный участок 12 сот. 4 уровня 8 гостевых номеров-два летних домика на территории компл...

[+7 911 451-52-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

12 часов назад

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
✓ Документы агентства проверены



Помещение под производство 1 373 м² за 160 млн. руб.
УСН · 116 533 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, Железнодорожная улица, 14/1

Арт. 76033221 Продается имущественный, производственный комплекс в г. Светлогорске по ул. Железнодорожной, 14. Общая площадь здания - 1373,5 м2, площадь земельного участка - 4780,0 м2. Здание состоит из производственных и вспомогательных помещений, имеющих св...

[+7 911 473-73-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

вчера

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
✓ Документы агентства проверены



Здание 667,5 м² за 110 млн. руб.
УСН · 164 794 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, улица Маяковского, 16

Код объекта: 1788866. Дом у Моря в Светлогорске: Ваш Личный Оазис и Сильная Инвестиция (667 м², 10 соток СОБСТВЕННОСТЬ). Продается Эксклюзивный Фахверк в Сосновом Бору в 800 м от Балтики. Готовый Бизнес или Вечное Лето для Вашей Семьи. Представьте жизнь, где в...

[+7 981 471-59-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

час назад

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)
MoRe Калининград
✓ Документы агентства проверены



Торговая площадь 30 м² за 2 млн. руб.
Включая НДС 333 333 руб. · 66 667 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, Калининградский проспект, 3

Продается торговый павильон в центре Светлогорска! Идеальная локация возле супермаркета Виктория обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Общая парковка с крупнейшим супермаркетом! Просторный нестационарный торговый объект (НТО) 29,5 м2 (5,5 м * 5...

[+7 981 460-93-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

час назад



Своб. назнач. 68 м² за 40,8 млн. руб.
Включая НДС 6 800 000 руб. · 600 000 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, проезд Балтийский, 1

Арт. 103720623 Эксклюзивное предложение!!! На берегу Балтийского моря в городе-курорте Светлогорск, который известен своим мягким климатом и минеральными источниками, продается четырёхэтажный гостиничный комплекс апартаментного типа премиум-класса. На каждом...

[+7 911 490-97-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

вчера



Торговая площадь 14 м² за 1,5 млн. руб.
УСН · 107 143 руб. за м²

[Отчёт по объекту](#)

Светлогорск
Калининградская область, Светлогорск, Вокзальная улица, 1А

Продам НТО 2шт!!! все вопросы по телефону!!!!

[+7 981 452-24-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

12 часов назад

Таким образом, фактические данные о ценах предложений (продажи) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: диапазон цен для офисного объекта 25-650 тыс.руб./кв.м.

В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода были использованы помещения класса С в районе расположения объекта оценки (преимущественно на близлежащих улицах) со сходным функциональным назначением расположенные на цокольных этажах и без отделки.

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

Для офисного объекта³ (Класса С и ниже):

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0.29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0.08
3	Расположение относительно красной линии	0.08
4	Физическое состояние здания	0.06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0.06
6	Наличие отдельного входа	0.06
7	Состояние отделки	0.05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0.04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0.04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0.04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0.04
12	Материал стен	0.04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0.04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0.04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0.03

³ «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 10. Стр.73.

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

Рынок коммерческой недвижимости города Светлогорска находится в постоянном росте на протяжении многих лет. Небольшое количество объявлений свидетельствует о недостаточном количестве предложений. На продажу представлены в основном объекты в новых зданиях или в зданиях находящихся на стадии строительства. В районе расположения объекта оценки аналогичные предложения объектов класса С носят единичный характер. Ликвидность объекта оценивается как средняя. Колебания цен на рынке незначительные (на основании динамики прошлых лет).

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6:

«Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

Согласно Главе VI Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611):

«Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора

подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.»

Анализ НЭИ в полном объеме проводится в двух направлениях: для земельного участка как условно свободного и для земельного участка с существующими улучшениями. Потребность в таком анализе актуальна для объектов, представляющих собой земельные участки с улучшениями в плохом физическом состоянии, для которых требуется определение целесообразности дальнейшей эксплуатации и сопоставлении эффективности их использования с вариантом сноса и застройки территории земельного участка новыми объектами. Анализ НЭИ для участка как условно свободного логично проводить для свободных на дату оценки участков и участков, строения которых не пригодны к эксплуатации. Ограничение анализа НЭИ только для участка с существующими улучшениями справедливо для объектов, снос которых невозможен в силу конструктивных особенностей и специфики правообладания (помещения, квартиры и т.п.), либо когда снос финансово нецелесообразен (для зданий с низким уровнем износа). Анализ НЭИ нецелесообразно проводить для новых строений, поскольку в потенциальной сделке купли-продажи они будут рассматриваться как единые объекты недвижимости, так как снос новых строений в современных условиях рынка не распространен; либо для социальных объектов, представляющих собой инфраструктурную нагрузку, функционирование окружающих объектов без которых невозможно.

Исходя из вышеизложенного, выполняется анализ НЭИ земельного участка с улучшениями, так как снос оцениваемых улучшений финансово не целесообразен, так как целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем и не предполагает дополнительных затрат на снос старых объектов и возведение новых объектов. Анализ НЭИ реализуется посредством выбора альтернативных вариантов использования объекта оценки и последовательного исключения из перечня вариантов, не соответствующих критериям

юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой целесообразности и максимальной эффективности.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая целесообразность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ земельных участков «как свободных»

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не имеет смысла ввиду того по двум причинам:

- объекты, возможные к сносу, не предполагают финансовой целесообразности, так как целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем и не предполагает дополнительных затрат на снос старых объектов и возведение новых объектов.

ННЭИ земельного участка с улучшениями.

В связи с тем, что целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем, а определение возможной цены продажи на открытом рынке в настоящем, то оценщик не производит расчеты и обоснования по потенциальным доходам и расходам, обоснования норм отдачи для всех возможных вариантов использования. Свои выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки оценщик обосновывает на основании проведенного анализа рынка недвижимости.

Юридическая допустимость: Предусмотрено использование объекта права в качестве нежилого помещения, таким образом, использование его в качестве жилого юридически невозможно, а в качестве нежилого - возможно.

Физическая целесообразность: Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта права, оценщик рассматривал объект права (нежилые помещения) в качестве торгово-офисного назначения.

В ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта установлено, что оцениваемое нежилое здание по месторасположению, своей планировке наиболее приспособлено под использование в качестве торгово-офисной недвижимости.

Финансовая обеспеченность: Объект права представляет собой нежилые помещения. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее оправданным в финансовом плане будет использование объекта права как нежилых помещений торгово-офисного назначения.

Максимальная эффективность: Объект права представляет собой нежилые помещения. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее эффективным будет использование объекта права как нежилых помещений торгово-офисного назначения.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным

использованием оцениваемого объекта права является использование его в качестве торгово-офисной коммерческой недвижимости.

2.4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки и основные выводы приведены на основании информации предоставленной Заказчиком. Фотографии, копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в Приложении к данному Отчету.

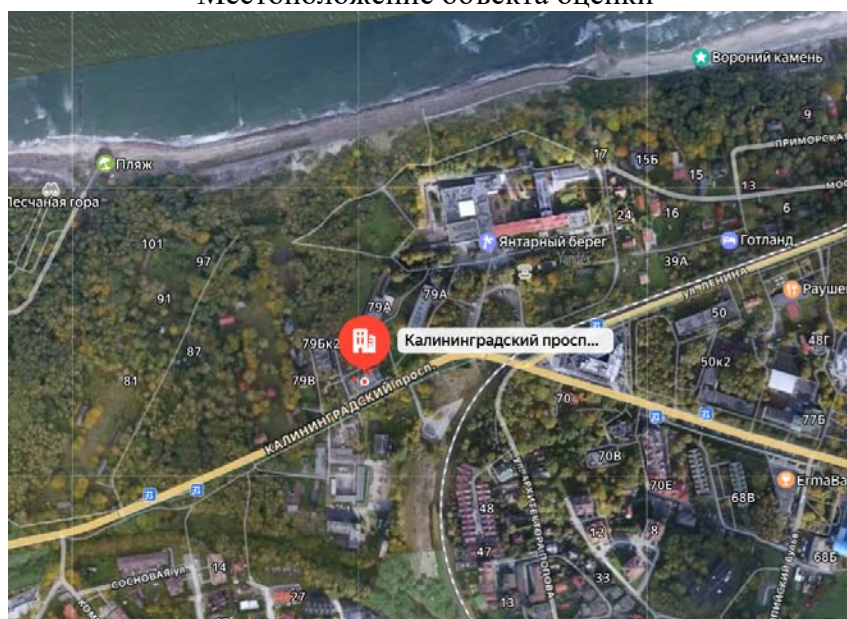
Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Собственность
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Собственность
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Собственность
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Собственность

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Определение Арбитражного суда Калининградской области;
2. Выписки из ЕГРН;
3. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>);
4. Фотоматериалы.

Местоположение объекта оценки⁴



4

https://yandex.ru/maps/10859/svetlogorsk/house/kaliningradskiy_prospekt_79bk1/ZkkYdwRiTEEPQFtufXV1cHlkZA==/?l=sat%2Cskl&ll=20.134407%2C54.942348&z=16

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online⁵:

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Помещение

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

39:17:010001:427

- Дата присвоения кадастрового номера

30.12.2015

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I

- Площадь, кв.м

87.1

- Назначение

Нежилое

- Этаж

1

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1635860.81

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

⁵ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

18.12.2023

- **Ранее присвоенные номера**

- Условный номер

39-003-005/2016-2118

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- **Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 39:17:010001:427-39/021/2025-100

от 03.10.2025

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Помещение

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

39:17:010001:428

- Дата присвоения кадастрового номера

30.12.2015

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II

- Площадь, кв.м

38.6

- Назначение

Нежилое

- Этаж

1

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

724962.43

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

18.12.2023

- **Ранее присвоенные номера**

- Условный номер

39-39/003-000000001552280-000

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 39:17:010001:428-39/021/2025-100

от 03.10.2025

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Помещение

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

39:17:010001:429

- Дата присвоения кадастрового номера

30.12.2015

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III

- Площадь, кв.м

87.7

- Назначение

Нежилое

- Этаж

1

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1647129.66

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

21.12.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 39:17:010001:429-39/025/2025-1

от 19.09.2025

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Помещение

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

39:17:010001:432

- Дата присвоения кадастрового номера

30.12.2015

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI

- Площадь, кв.м

86.2

- Назначение

Нежилое

- Этаж

1

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1618957.54

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

21.12.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 39:17:010001:432-39/021/2025-100

от 03.10.2025

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

3. Определение рыночной стоимости

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

- 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.
- 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.
- 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.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

3.1. Оценка доходным подходом

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «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).»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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.

Применение доходного подхода для оценки Объекта оценки не представляется возможным, так как в данном случае не рассматривается способность приносить доход. Учитывая вышеизложенное, доходный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

3.2. Оценка затратным подходом

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и

использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Вывод: Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости встроенных помещений⁶, по данной причине оценщик отказывается от применения затратного подхода для оценки.

3.3. Оценка сравнительным подходом

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие

⁶ ФСО №7 п.24 пп.А

методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

По результатам проведенного исследования вторичного рынка нежилой недвижимости г.Светлогорска в районе расположения объекта оценки обнаружил цены аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами. Оценщик обладает необходимой информацией для применения сравнительного подхода к оценке объекта, в рамках которого может быть использован метод сравнения продаж. В данном случае прочие методы дадут более низкую точность расчетов, это объясняется тем, что каждая корректировка снижает точность расчетов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: сравнительный подход применяется к оценке рыночной стоимости объекта оценки, поскольку в ходе анализа рынка нежилой недвижимости г.Светлогорска было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1 этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2 этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3 этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4 этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости автомобиля на основе сравнительного подхода.

Исходя из особенностей объекта оценки, была выбрана единица сравнения 1 кв.м. общей площади объекта.

В ходе этапа сбора информации по объектам-аналогам было отобрано 3 аналогичных объекта недвижимости, выставленные на продажу:

Наименование	Ед. изм.	Объекты -аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Источник информации		https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300571875	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.5_m_2388565684?context=H4slAAAAAA	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	136,1	112,5	45,5
Цена предложения (продажи):	руб.	14 000 000	7 900 000	6 450 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.	102 866р.	70 222р.	141 758р.
Дата предложения:		окт.25	окт.25	окт.25

На этапе внесения корректировок было проанализировано отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие корректировки.

Виды вносимых корректировок:

- Корректировка на реальную продажу
- Корректировка на право собственности
- Корректировка на условия финансирования
- Корректировка на условия продажи
- Корректировка на условия рынка (время продажи)
- Корректировка на местоположение
- Корректировка на размер
- Корректировка на назначение
- Корректировка на этаж
- Корректировка на техническое состояние

Корректировка на реальную продажу

Все объекты-аналоги выставлены на обычную продажу. Для таких условий продажи типичным является торг между продавцом и покупателем.

В данном отчете принята корректировка в размере⁷:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	15	8
Офисные здания и помещения	1	15	8
Производственно-складские здания и помещения	2	18	10
Земельные участки под коммерческую застройку	3	19	11
Земельные участки под промышленную застройку	2	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	25	15
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	10	6
Квартиры	1	8	4
Дома	1	11	6

Корректировка на право собственности

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На оцениваемый объект и на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Корректировка на условия продажи

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо ареста имущества.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения дата предложения совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

В данном случае корректировка на местоположение не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное местоположение.

Корректировка на размер

Введение корректировки на размер связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

⁷ Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле⁸:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})^{\text{Кт}}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Кт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения согласно таблице:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	–0,01	–0,25	–0,13
Офисные здания и помещения	–0,01	–0,23	–0,12
Производственно-складские здания и помещения	–0,01	–0,29	–0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	–0,01	–0,29	–0,15
Земельные участки под промышленную застройку	–0,01	–0,29	–0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	–0,01	–0,23	–0,12
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	–0,01	–0,20	–0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	–0,01	–0,28	–0,14
Квартиры	–0,01	–0,25	–0,13
Дома	–0,01	–0,27	–0,14

Корректировка на назначение

Введение корректировки на назначение связано с расходами в случае переоборудования помещения под другое назначение. В связи с тем, что объекты-аналоги имеют сходное назначение, корректировка на назначение не рассчитывалась.

Корректировка на этаж

Введение корректировки на этаж связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. в зависимости от этажа на котором расположены объект оценки и объекты-аналоги. Данная корректировка в данном случае не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное расположение на этажах внутри здания.

Корректировка на техническое состояние

В данном случае корректировка на техническое состояние не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное состояние.

Весовой коэффициент 3 (наибольший вес) присвоен объекту-аналогу с наименьшим значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 2 (средний вес) присвоен объекту-аналогу со средним значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 1 (наименьший вес) присвоен объекту-аналогу с наибольшим значением общей валовой коррекции по модулю.

Скорректированная цена определена по следующей формуле:

$$\text{Скорректированная цена объекта оценки} = (\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №1 после внесения корректировок»} / \text{«Сумма весовых коэффициентов»} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №1»}) + (\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №2 после внесения корректировок»} / \text{«Сумма весовых$$

⁸ источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

коэффициентов)* «Весовой коэффициент объекта-аналога №2») + («Скорректированная цена объекта-аналога №3 после внесения корректировок» / «Сумма весовых коэффициентов»* «Весовой коэффициент объекта-аналога №3»)

Результаты внесения корректировок представлены в таблицах:

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Источник информации			https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300571875	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.5_m_2388565684?context=H4slAAAAAA https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	87,10	136,1	112,5	45,5
Цена предложения (продажи):	руб.		14 000 000	7 900 000	6 450 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Дата предложения:			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Право собственности</u>			Право собственности		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировка на местоположение			Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.	87,10	136,1	112,5	45,5
Корректировка	%		6%	3%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 290	66 790	119 860
<u>Назначение</u>		торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			100 290	66 790	119 860
<u>Этаж</u>		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			100 290	66 790	119 860
<u>Техническое состояние</u>		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 290	66 790	119 860
Общая валовая коррекция	%		6%	3%	-8%
Общая валовая коррекция по модулю			5,97%	3,38%	8,10%
Весовой коэффициент:			2	3	1
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		86 801,54		
Скорректированная цена, итого:	руб.		7 560 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Источник информации			https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300571875	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.5_m_2388565684?context=H4sIAAAAAAABwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjItOjE7czoxOjI4IjItzOjE2OjIjR0UyRVU3ZUIPd2pENUJlIt9Gw3k8AAAA	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4sIAAAAAAABwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIJs2NhbFBvaW9yaXR5IjItOjE7czoxOjI4IjItzOjE2OjIjR0UyRVU3ZUIPd2pENUJlIt9Gw3k8AAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	38,60	136,1	112,5	45,5
Цена предложения (продажи):	руб.		14 000 000	7 900 000	6 450 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Дата предложения:			окт.25	окт.25	окт.25
<i>Корректировка на реальную продажу</i>	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Право собственности</u>			Право собственности		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<i>Условия рынка (время продажи)</i>			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Корректировка на местоположение</u>			Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.	38,60	136,1	112,5	45,5
Корректировка	%		18%	15%	2%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 482	74 243	133 236
<u>Назначение</u>		торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			111 482	74 243	133 236
<u>Этаж</u>		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			111 482	74 243	133 236
<u>Техническое состояние</u>		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		111 482	74 243	133 236
Общая валовая коррекция	%		18%	15%	2%
Общая валовая коррекция по модулю			17,80%	14,92%	2,16%
Весовой коэффициент:			1	2	3
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		109 945,90		
Скорректированная цена, итого:	руб.		4 240 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Источник информации			https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300571875	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.5_m_2388565684?context=H4slAAAAAA	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	87,70	136,1	112,5	45,5
Цена предложения (продажи):	руб.		14 000 000	7 900 000	6 450 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Дата предложения:			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Право собственности</u>			Право собственности		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия продажи</u>			Коммерческие		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
<u>Корректировка на местоположение</u>			Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.	87,70	136,1	112,5	45,5
Корректировка	%		6%	3%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 200	66 730	119 753
<u>Назначение</u>		торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			100 200	66 730	119 753
<u>Этаж</u>		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			100 200	66 730	119 753
<u>Техническое состояние</u>		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 200	66 730	119 753
Общая валовая коррекция	%		6%	3%	-8%
Общая валовая коррекция по модулю			5,88%	3,29%	8,18%
Весовой коэффициент:			2	3	1
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		86 724,11		
Скорректированная цена, итого:	руб.		7 610 000		

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Источник информации			https://kaliningrad.cian.ru/sale/commercial/300571875	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_112.5_m_2388565684?context=H4slAAAAAA https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA	https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA https://www.avito.ru/svetlogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.5_m_7601724163?context=H4slAAAAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	86,20	136,1	112,5	45,5
Цена предложения (продажи):	руб.		14 000 000	7 900 000	6 450 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Дата предложения:			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка на реальную продажу	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		102 866р.	70 222р.	141 758р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
Право собственности			Право собственности		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Условия продажи			Коммерческие		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Условия рынка (время продажи)			окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Корректировка на местоположение			Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Олимпийский б-р, 4	Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск, Калининградский пр-т, 101к1
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		94 636	64 604	130 418
Физические характеристики					
Размер	кв.м.	86,20	136,1	112,5	45,5
Корректировка	%		6%	4%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 425	66 880	120 022
Назначение		торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			100 425	66 880	120 022
Этаж		цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			100 425	66 880	120 022
Техническое состояние		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		100 425	66 880	120 022
Общая валовая коррекция	%		6%	4%	-8%
Общая валовая коррекция по модулю			6,12%	3,52%	7,97%
Весовой коэффициент:			2	3	1
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		86 918,82		
Скорректированная цена, итого:	руб.		7 490 000		

Таким образом, рыночная стоимость объектов, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, составляет:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость объектов, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	7 560 000
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	4 240 000
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	7 610 000
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	7 490 000

4. Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости

В связи с применением только одного из подходов и отсутствием необходимости согласования результатов полученных различными подходами, Рыночная стоимость объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС 20%, руб.
1	Нежилое Помещение, Площадь 87,1 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом I, Кадастровый номер: 39:17:010001:427	не применялся		7 560 000	1,00	не применялся		7 560 000
2	Нежилое Помещение, Площадь 38,6 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом II, Кадастровый номер: 39:17:010001:428	не применялся		4 240 000	1,00	не применялся		4 240 000
3	Нежилое Помещение, Площадь 87,7 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом III, Кадастровый номер: 39:17:010001:429	не применялся		7 610 000	1,00	не применялся		7 610 000
4	Нежилое Помещение, Площадь 86,2 кв.м., Местоположение: Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 796, корп 1, пом VI, Кадастровый номер: 39:17:010001:432	не применялся		7 490 000	1,00	не применялся		7 490 000
						Итого:		26 900 000

5. Заявление о качестве оценки

Данное заявление есть официальное объявление Оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Оценщику и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной (и/или иной) стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки.

Оценщик Шестаков Андрей Владимирович



Список источников информации

Нормативные акты, публикации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).
5. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) А.Г. Грязнова, А.М. Федотова М.: Интерреклама, 2003.
6. Оценка недвижимости: Учебник Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2003.
7. Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Материалы сайтов:

8. www.cbr.ru - Центральный банк Российской Федерации
9. www.gks.ru – Росстат
10. <http://economy.gov.ru> – МЭРТ РФ
11. www.avito.ru
12. www.cian.ru
13. www.appraiser.ru - Виртуальный клуб оценщиков
14. www.ocenchik.ru – Сайт профессиональных оценщиков

Приложение

1. Определение Арбитражного суда Калининградской области;
2. Выписки из ЕГРН;
3. Фотоматериалы;
4. Сведения об объектах-аналогах;
5. О текущей ситуации в российской экономике;
6. Сведения об оценщике:
 - Свидетельство СРО СМАО №3526 от 08.08.2012г.
 - Страховой полис №922/2742256744 от 10.01.2025г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей.
 - Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г.
 - Свидетельство о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва) № 0154/2012 от 24.09.12г.
 - Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки».
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости».



Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Калининград
“19” февраля 2024 года

Дело № A21-9058/2016

Резолютивная часть оглашена 12 февраля 2024г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе: судьи Емельяновой Н.В.

При ведении протокола судебного Секретарем Богачёвой В.О.
заседания

рассмотрев в судебном заседании вопрос утверждения конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «Раушен ДТА»

при участии: от Администрации МО «Светлогорский ГО» - Щербо М.Н. по доверенности от 29.12.23г.

установил: Определением Арбитражного суда Калининградской области от 19 января 2024г. Мировое соглашение от 10 сентября 2021г., утвержденное арбитражным судом расторгнуто, возобновлено производство по делу A21-9058/2016, назначено судебное заседание по вопросу утверждения конкурсного управляющего в деле о банкротстве, направлен запрос в Союз СОАУ «Альянс».

Согласно [абзацу второму пункта 1 статьи 166](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) при возобновлении производства по делу о банкротстве кандидатуры арбитражных управляющих представляются в арбитражный суд саморегулируемой организацией, представлявшей соответствующие кандидатуры в ходе процедуры, в рамках которой было заключено мировое соглашение.

Союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс» представил кандидатуру арбитражного управляющего Кацияна Николая Сергеевича (регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих - 15322, почтовый адрес для направления

корреспонденции:236016, г.Калининград, а/я 814) и сведения о соответствии данной кандидатуры требованиям , предъявляемым к арбитражным управляющим статьями 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обстоятельств, препятствующих утверждению Кацияна Н.С. в деле о банкротстве ООО «Раушен ДТА» не установлено. Возражений по представленной кандидатуре не заявлено.

Руководствуясь ст. ст.20, 45, 127, 144 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Раушен ДТА» Кацияна Николая Сергеевича, члена Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс».

Утвердить конкурсному управляющему Кацияну Николаю Сергеевичу ежемесячное вознаграждение 30000 руб. за счет имущества должника.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано не позднее десяти дней со дня его вынесения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.В.Емельянова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.03.2023 7:10:00

Кому выдана Емельянова Наталья Владимировна

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.09.2025г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:429		
Номер кадастрового квартала:	39:17:010001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом III		
Площадь, м2:	87.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1647129.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	39:17:010001:368		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.09.2025г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:429	
Получатель выписки:		Кациян Николай Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", 3912012150	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.09.2025г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:429	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Раушен ДТА", ИНН: 3912012150, ОГРН: 1063913017805
	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 39:17:010001:429-39/025/2025-1 19.09.2025 11:53:48
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод, № 39-518000-021-2015, выдан 18.12.2015 Определение Арбитражного суда, № А21-9058/2016, выдан 19.02.2024, Арбитражный суд Калининградской области Определение Арбитражного суда, № А21-9058/2016, выдан 15.09.2025, Арбитражный суд Калининградской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

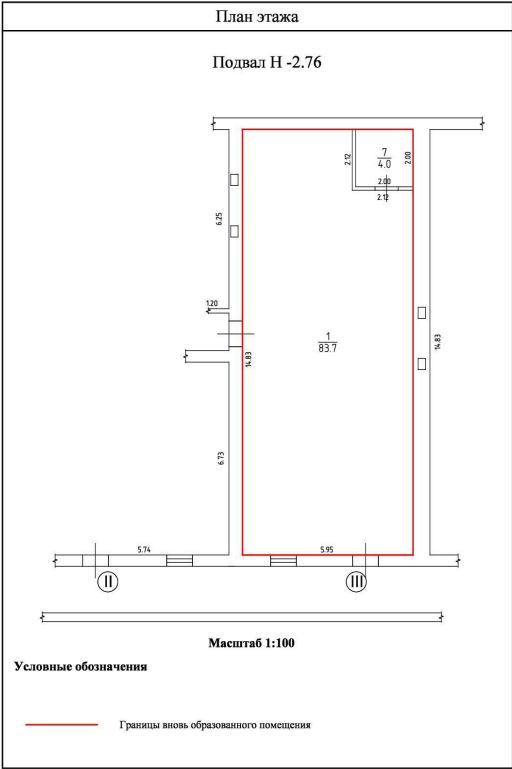
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
19.09.2025г.		
Кадастровый номер:		39:17:010001:429
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.09.2025г.			
Кадастровый номер: 39:17:010001:429		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Управление Росреестра по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:427		
Номер кадастрового квартала:	39:17:010001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер № 39-003-005/2016-2118		
Адрес:	Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом I		
Площадь, м2:	87.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1635860.81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости:	39:17:010001:368		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:427		
Получатель выписки:	Кациян Николай Сергеевич, представитель заявителя, действующий на основании № А21-9058/2016 от 19.02.2024		
	Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", 3912012150		

Ведущий специалист-эксперт



Строина Виктория Владимировна

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.				
Кадастровый номер:		39:17:010001:427		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", ИНН: 3912012150, ОГРН: 1063913017805, КПП: 390601001	
	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, 39:17:010001:427-39/021/2025-100, 03.10.2025 16:03:50	
3	Документы-основания:	3.1	Определение суда, от 07.07.2021, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Определение суда, от 19.02.2024, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Определение суда, от 15.09.2025, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 39-518000-021-2015, от 18.12.2015, орган выдачи: Администрация муниципального образования "Светлогорский район" Калининградской области Передаточный акт, от 25.01.2016 Договор участия в долевом строительстве, № 64, от 27.07.2015	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:	не зарегистрировано		
6	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Утратил силу			
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной	отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Ведущий специалист-эксперт

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:427	
	регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:		
12	Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют	
13	Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:427	
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа):			
План этажа Подвал Н -2.76 Масштаб 1:100 Условные обозначения Границы вновь образованного помещения			
Масштаб:	Условные обозначения:		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строиная Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Управление Росреестра по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:428		
Номер кадастрового квартала:	39:17:010001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер № 39-39/003-000000001552280-000		
Адрес:	Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом II		
Площадь, м2:	38.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещенеие		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	724962.43		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости:	39:17:010001:368		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:428		
Получатель выписки:	Кациян Николай Сергеевич, представитель заявителя, действующий на основании № А21-9058/2016 от 19.02.2024		
	Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", 3912012150		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:428	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", ИНН: 3912012150, ОГРН: 1063913017805, КПП: 390601001
	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, 39:17:010001:428-39/021/2025-100, 03.10.2025 16:06:45
3	Документы-основания:	3.1	Определение Арбитражного суда, от 07.07.2021, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области
			Определение суда, от 19.02.2024, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области
			Определение суда, от 15.09.2025, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области
			Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 39-518000-021-2015, от 18.12.2015, орган выдачи: Администрация муниципального образования "Светлогорский район" Калининградской области
			Передаточный акт, от 25.01.2016
			Договор участия в долевом строительстве, № 64, от 27.07.2015
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:	не зарегистрировано	
6	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Утратил силу		
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	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Ведущий специалист-эксперт

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:428	
	рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:		
12	Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют	
13	Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:428	
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа):			
План этажа Подвал Н -2.76 Масштаб 1:100 Условные обозначения Границы вновь образованного помещения			
Масштаб:	Условные обозначения:		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Управление Росреестра по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:432		
Номер кадастрового квартала:	39:17:010001		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Калининградская область, р-н Светлогорский, г Светлогорск, пр-кт Калининградский, д 79б, корп 1, пом VI		
Площадь, м2:	86.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1618957.54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости:	39:17:010001:368		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Ведущий специалист-эксперт



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:	39:17:010001:432		
Получатель выписки:	Кациян Николай Сергеевич, представитель заявителя, действующий на основании № А21-9058/2016 от 19.02.2024		
	Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", 3912012150		

Ведущий специалист-эксперт



Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер: 39:17:010001:432			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАУШЕН ДТА", ИНН: 3912012150, ОГРН: 1063913017805, КПП: 390601001
	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, 39:17:010001:432-39/021/2025-100, 03.10.2025 16:07:06
3	Документы-основания:	3.1	Определение Арбитражного суда, от 07.07.2021, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Определение суда, от 19.02.2024, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Определение суда, от 15.09.2025, орган выдачи: Арбитражный суд Калининградской области Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 39-518000-021-2015, от 18.12.2015, орган выдачи: Администрация муниципального образования "Светлогорский район" Калининградской области Передачный акт, от 25.01.2016 Договор участия в долевом строительстве, № 64, от 27.07.2015
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:	не зарегистрировано	
6	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Утратил силу		
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	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Ведущий специалист-эксперт

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:432	
	рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:		
12	Сведения о возможности государственной регистрации на основании заявления и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:	данные отсутствуют	
13	Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
03.10.2025 г.			
Кадастровый номер:		39:17:010001:432	
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа):			
План этажа Подвал Н -2.76 Масштаб 1:100 Условные обозначения Границы вновь образованного помещения			
Масштаб:	Условные обозначения:		

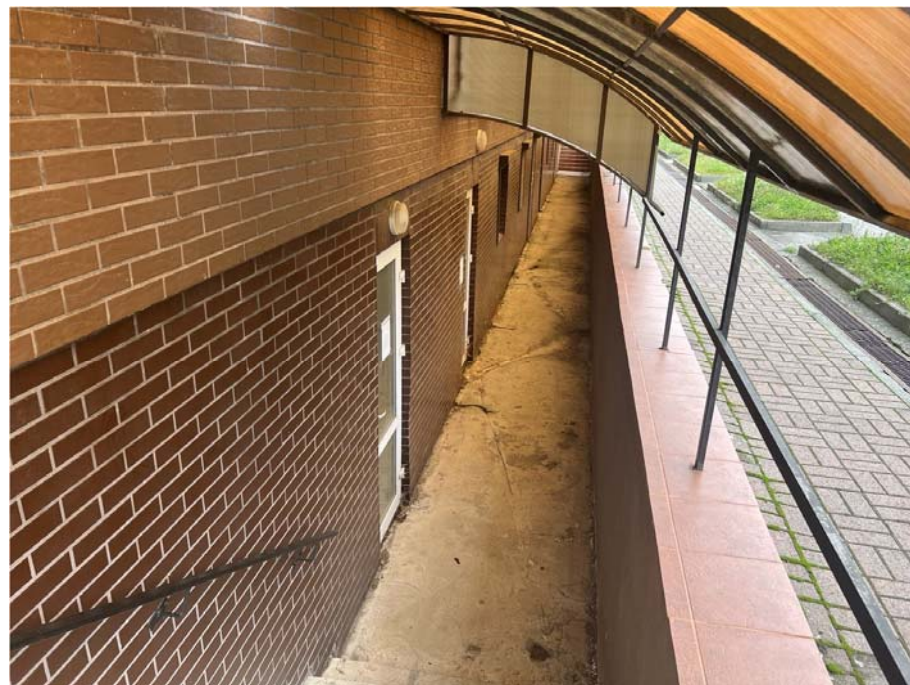
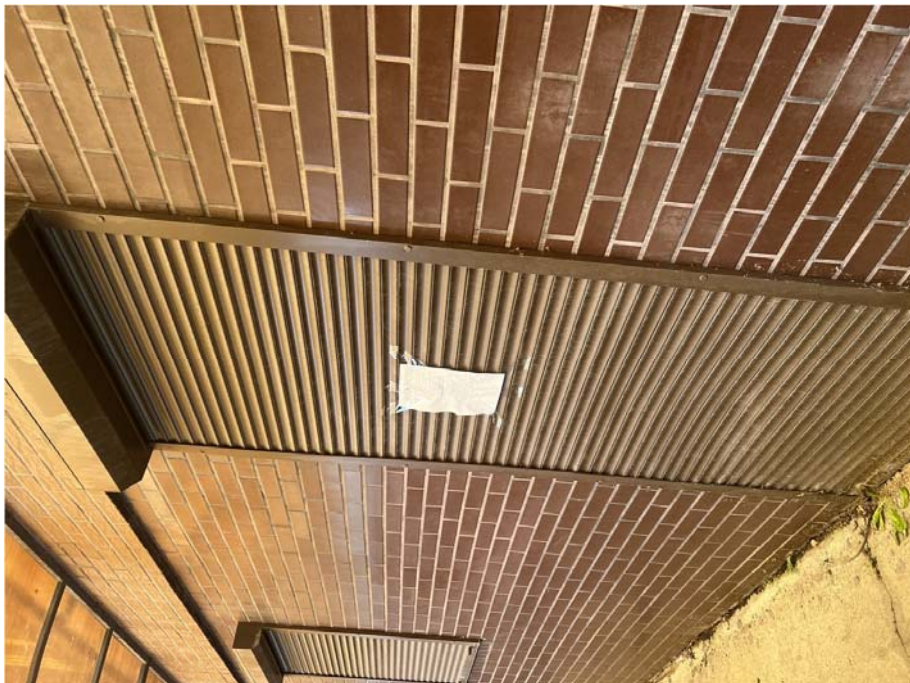
Ведущий специалист-эксперт

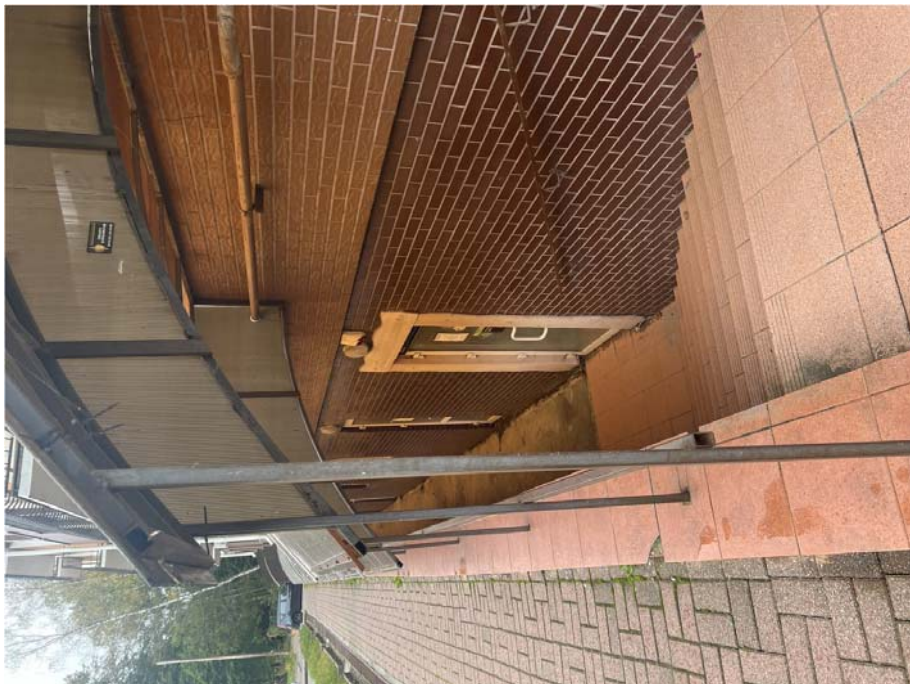


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6D2B26C841F32B086A027816B5797136
Владелец: Строина Виктория Владимировна
Действителен с: 05.12.2024 по 28.02.2026

Строина Виктория Владимировна





Продается торговая площадь, 136,1 м² в ЖК «Апарт-отель Санландия»

Калининградская область, Светлогорск, ул. Кленовая, 2



Площадь
136,1 м²



Этаж
-1 из 6



Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу
предоставляет
ООО «Бест-

14 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 13 580 000 ₽



Цена за метр 102 866 ₽

Налог УСН

+7 981 471-59-83

Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АЛЬТERRA

Документы проверены

На Циан
6 лет

Объектов в работе
74



РИЕЛТОР

Игорь Шишенко

Плейс», ОГРН:
5167746245960

Арт. 63001233 Продается помещение свободного назначения по ул. Кленовой в городе Светлогорск Калининградской области (ориентиры - ул. Сосновая, Рябиновая, Радужная, Калининградское шоссе).

Помещение расположено в цоколе 6-этажного кирпичного дома 2023 года постройки.

Помещение состоит из 3 помещений и продается в сером ключе. Автономное отопление.

Благоустроенная территория, есть парковочные места во дворе, въезд и выезд через шлагбаум, также в комплексе есть подземный паркинг и гостевая парковка за территорией.

До центра Светлогорска 10 минут пешком.

Идеальное предложение для любого вида деятельности

Поможем оформить ипотеку в любом банке.
Специальные условия на ипотечное страхование.
Все виды безопасных расчетов.
Полное сопровождение сделки.
Услуга выездной регистрации без похода в МФЦ.
Ваша сделка пройдет легко и комфортно!
АН "АЛЬТЕРРА" - Ваш эксперт по недвижимости.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты





Свободного назначения, 112.... 7 900 000 Р

Елена

8 966 267-81-68

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Светлогорск

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 112.5 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 112.5 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

7 900 000 Р

70 222 Р за м²

История цены

8 966 267-81-68

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Заказать звонок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

СК Монолит Холдинг

Компания



Надёжный партнёр



42 объекта в работе



10 лет на Авито



Елена

Контактное лицо

Расположение

Сообщения 1

84



Свободного назначения, 112.... 7 900 000 Р

Елена



Описание

Помещение с отдельным входом расположено в цокольном этаже нового многоквартирного жилого дома по адресу: г. Светлогорск, Олимпийский б-р, д. 4 (ориентир учебно-оздоровительный комплекс "Олимп"). Подходит под магазин, офис, различные центры (образовательные, медицинские) Дом расположен в легкодоступной части города, до моря 15 минут спокойным шагом. В шаговой доступности находятся - станция Светлогорск - 2, сосновый бор и озеро Тихое, известное своей неповторимой красотой. В продаже имеются и другие помещения площадью от 38,7 кв.м до 151 кв.м. Цена окончательная, без дополнительных комиссий и переплат. Бесплатная помощь в оформлении сделки и полное её сопровождение. Прямая продажа от собственника. Ввод дома в эксплуатацию декабрь 2021 года.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

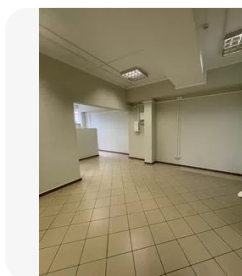
№ 2388565684 · 2 октября в 14:26 · 2085 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

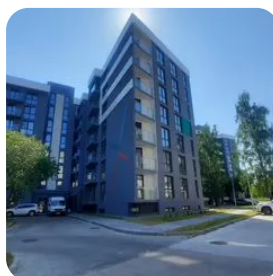
Другие объявления компании



Свободного назначения, 38.7 м²
2 740 500 Р



Свободного назначения, 147 м²
88 200 Р в месяц



Свободного назначения, 41 м²
2 900 000 Р



Сообщения 1

85





🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Светлогорск

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 45.5 м²

6 450 000 ₽

141 758 ₽ за м²

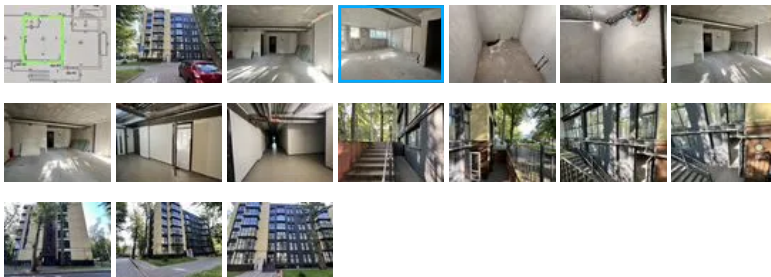
📈 История цены

❤ В избранное

⚙ Сравнить

📌 Заметка

⬇ Скачать презентацию

**Онлайн-показ**

Посмотрите по видеосвязи



8 936 568-42-02

Написать сообщение

● Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Жилфонд Калининград

Компания

На Авито с 2021

Завершено 314 объявлений

Реквизиты проверены

яПомогаю



13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Разумов Павел Александрович

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 45.5 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

🏢 Конкуренты в радиусе до 1 км

⊗ Закрытые точки рядом

Сообщения 2

86



Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

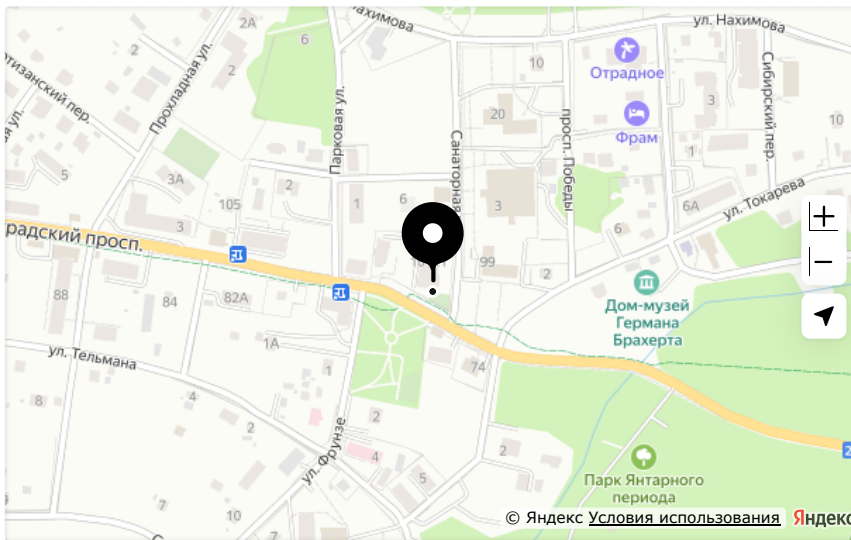
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Калининградская обл., Светлогорский г.о., Светлогорск,
Калининградский пр-т, 101к1

[Скрыть карту ^](#)

Описание

Продам Коммерческое помещение недалеко от моря!

О ПОМЕЩЕНИИ:

- общая площадь 45.5 кв. м
- свободного назначения
- сделан теплый пол
- отдельный вход
- два выхода
- Автономное отопление
- сан.узел

Помещение находится в новом доме на огороженной территории, со своей управляющей компанией. Расположение дома очень удачное, это первая линия от дороги, до моря около 4 минут ходьбы. На против расположен санаторий, парк, сквер, остановка общественного транспорта.

Помещение идеально подойдет под апартаменты под посуточную сдачу, офис, магазин, ПВЗ. Идеальное инвестиционное решение.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

[Сообщения 2](#)

87





Июнь 2025 года

1. По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост **ВВП** составил **+1,1% г/г** после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на **+1,2% г/г**.

2. Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на **+2,0% г/г** после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил **+1,4% г/г** (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июне вырос на **+4,1% г/г** после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил **+4,2% г/г** (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на **+4,3% г/г** (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

5. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в июне составил **+1,5% г/г** после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на **+1,5% г/г** (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство **мяса** на **+1,8% г/г** после -0,3% г/г в мае, производство **молока** – **-0,2% г/г** после -0,3% г/г, а производство **яиц** – **+5,6% г/г** после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство **мяса** выросло на **+0,4% г/г**, **молока** – на **+0,3% г/г**, **яиц** – на **+4,6% г/г**.

6. В июне **грузооборот транспорта** вырос на **+1,4% г/г** после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в **автомобильном транспорте** – в июне грузооборот вырос на **+2,9% г/г** после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на **внутреннем водном** (+33,6% г/г) и **морском** видах транспорта (+25,0% г/г).

В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила **-0,3% г/г** (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на **+1,7% г/г** после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил **+2,4% г/г** (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на **+1,2% г/г** в реальном выражении после **+1,8% г/г** в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на **+2,1% г/г** (*+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года*).

Платные услуги населению¹ в июне ускорили рост до **+2,2% г/г** после **+1,7% г/г** месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на **+2,3% г/г** (*аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года*).

Рост **оборота общественного питания** в июне составил **+7,4% г/г** после **+11,4% г/г** в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил **+7,5% г/г** (*+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года*).

8. Инфляция в июле замедлилась до **8,79% г/г** после **9,40% г/г** в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году **8,55% г/г** (*на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль*). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на **4,20%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до **+3,4% г/г** после **+4,3% г/г** в мае. В целом по **промышленности** рост цен практически не отмечался – **+0,1% г/г** после **+0,3% г/г** в мае.

9. На рынке труда в июне уровень **безработицы** продолжил оставаться на историческом минимуме – **2,2%** рабочей силы.

В мае 2025 года (*по последним оперативным данным*) **реальная заработная плата** увеличилась на **+4,2% г/г** после **+4,6% г/г** в апреле, **номинальная** – на **+14,5% г/г** после **+15,3% г/г** в апреле и составила **99 422 рубля**.

За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил **+14,3% г/г**, реальной – **+3,8% г/г**.

Продолжился рост **реальных доходов населения**. Во 2 квартале 2025 года их рост составил **+5,6% г/г** после **+8,3% г/г²** в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на **+6,9% г/г**. При этом более высокими темпами росли **доходы от предпринимательской деятельности** (*+12,8% г/г*) и **доходы от собственности** (*+12,0% г/г*).

Реальные располагаемые доходы выросли на **+7,0% г/г** после **+8,7% г/г** кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на **+7,8% г/г**.

¹ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также с уточнением в соответствии с Официальной статистической методологией формирования статистической информации об объеме платных услуг населению динамика оборота платных услуг населению за 2024 год была скорректирована в среднем на +1,0 п.п. вверх, а за январь-апрель 2025 года в среднем на -0,1 п.п. вниз.

² Росстатом уточнены данные по доходам за 1 квартал 2025 года по сравнению с ранее опубликованными по итогам разработки квартального баланса денежных доходов и расходов населения.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6 ¹	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	94 817 ²	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.

² В январе – мае 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 пг 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства в т.ч.	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Приложение к диплому № ПП-1 № 581546

Фамилия, имя, отчество **Шестаков**

Андрей

Владимирович

имеет документ об образовании **диплом о высшем образовании**
выдан Кубским государственным техническим университетом
27 июня 2007 г. Рег. № 986 ВСГ № 1523797

С " **24 октября 2008 г.** по " **30 июня 2009 г.** г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ГОУ ДПО-Государственной академии повышения квалификации и
переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России
(наименование образовательного учреждения (подразделения))

дополнительного профессионального образования

по программе **"Оценка собственности"** Специализация **"Оценка**
(наименование программы)

предприятия (бизнеса)"
дополнительного профессионального образования

прошел(а) стажировку в (на) (наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему (наименование темы)

"Оценка предприятия угольной промышленности ОАО "ХХХ"

методом рынка капитала" с оценкой **Отлично.**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	24	зачет
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	40	зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	56	Отлично
4	Экономический анализ	40	Отлично
5	Налоги и налогообложение	40	зачет
6	Математические аспекты в экономике	26	зачет
7	Инвестиции	22	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	18	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	128	Отлично
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	86	Зачет
11	Основы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	86	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	128	Хорошо
13	Ценообразование в строительстве	12	Зачет
14	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	18	Зачет
15	Ценообразование интеллектуальной собственности	20	Зачет
16	Практика оценки стоимости недвижимости	54	Зачет
17	Практика оценки нематериальных активов	18	Зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	36	Зачет
19	Оценка стоимости земли	22	Зачет
20	Практика оценки машин, оборудования и приборов	24	Зачет
21	Оценка стоимости транспортных средств	24	Зачет
22	Интеллектуальная собственность в особых случаях	18	Зачет
23	Практика оценки интеллекта в особых случаях	20	Хорошо
24	Оценка ценных бумаг	12	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	12	Отлично
26	Государственный экзамен	26	Отлично

Всего: 998

Ректор (директор) _____
М. П. Секретарь _____

МЮ. Госинв. 1998.



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шестакову
Андрею Владимировичу
в том, что он(а) с 14 сентября 2015 по 31 августа 2015 г.
прошел(а) свою квалификацию в (на) ЦОП ДОПО
Частное учреждение образовательная организация
дополнительного профессионального образования
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
заочная
в объеме 110 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Базовые дисциплины	30	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Прошел(а) стажировку по теме
Итоговая работа на тему Оценка стоимости предприятия
Ректор (подпись) М.П.
Секретарь М.П.

Город Саратов год 2015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

642401850610

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0079

Город

Саратов

Дата выдачи

31 августа 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Шестаков Андрей Владимирович
за время обучения в период
с 01 августа 2015 года по 31 августа 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)

Частное учреждение «Образовательная организация
дополнительного профессионального образования
"Международная академия экспертизы и оценки"
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
в объеме 110 часов

за время обучения сдал(а) зачеты и экзамены
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Базовые дисциплины	30	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему

Оценка стоимости транспортных средств



Подпись
Секретарь

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2742256744

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

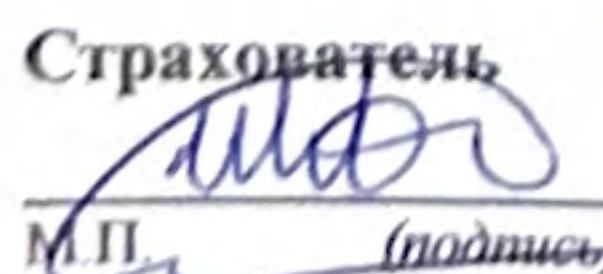
Дата выдачи полиса «10» января 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью Шестаков Андрей Владимирович Адрес по месту регистрации: 236001, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Рассветная, д. 27, кв. 36. Паспорт: 3206 № 046967, выдан: 28.02.2006 г., Отделом внутренних дел Ленинского района г. Кемерово. Член СРО оценщиков: «СМАО» ИНН: 420516202981 E – mail andrei.shestakov@mail.ru тел. 8-923-606-88-34
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.02.2025г. по 24 часа 00 минут 31.01.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.02.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 500 (Двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2742256744 от 10.01.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Михайлов Василий Юрьевич	
Код 718175	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041534-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шестакову Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.